



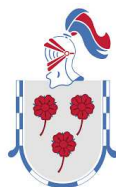
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



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 PARTICULAR FASE: APROBACIÓN INICIAL



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR HZMA KMCY 7UXE

2.2.2\_N PARTICULAR-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.*



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR HZMA KMCY 7UXE

## 2.2.2\_N PARTICULAR-ZIZUR MAYOR\_PUM AI R00\_F

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



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



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



## INDICE GENERAL

|                                                                                                                                                                 |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>TÍTULO I. SECTORES ESPACIALES .....</b>                                                                                                                      | <b>1</b>   |
| CAPÍTULO 1. SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR:.....                                                                                                                     | 2          |
| CAPÍTULO 2. SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR: .....                                                                                                              | 42         |
| CAPÍTULO 3. SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI:.....                                                                                                                     | 92         |
| CAPÍTULO 4. SE-004 AMPLIACION:.....                                                                                                                             | 168        |
| CAPÍTULO 5. SE-005 PSIS TAV:.....                                                                                                                               | 169        |
| CAPÍTULO 6. SE-006 A12:.....                                                                                                                                    | 170        |
| <b>TÍTULO II. ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO APAs .....</b>                                                                                                    | <b>172</b> |
| <b>TÍTULO III. SUELO URBANO.....</b>                                                                                                                            | <b>176</b> |
| CAPÍTULO 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO .....                                                                                                                      | 176        |
| CAPÍTULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (UEs) .....                                                                                                            | 178        |
| <b>TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE .....</b>                                                                                                                       | <b>180</b> |
| CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE .....                                                                                                                             | 180        |
| <b>TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>                                                                                                                    | <b>186</b> |
| CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....                                                                                                 | 186        |
| SECCION 1ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN. ....                                                                                                             | 188        |
| A. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL. ....                                                                                           | 188        |
| A1. De Protección de Infraestructuras,.....                                                                                                                     | 188        |
| A2. De Protección por su Valor Cultural,.....                                                                                                                   | 190        |
| B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN RAZÓN DEL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL (MDT) ADOPTADO EN EL POT-3 ÁREA CENTRAL. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN. .... | 192        |
| B1. De Protección por su Valor Ambiental,.....                                                                                                                  | 192        |
| C. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS.....                                                                                             | 195        |
| C1. De Prevención de inundaciones. ....                                                                                                                         | 195        |
| C2. De Prevención de Incendios. ....                                                                                                                            | 198        |
| SECCION 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.....                                                                                                            | 200        |
| A1. De Preservación por su Valor Ambiental. ....                                                                                                                | 200        |
| A2. De Preservación para su Explotación Natural. ....                                                                                                           | 203        |
| A3. De Preservación por su Valor Cultural. ....                                                                                                                 | 204        |





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.



|                                                                        |     |
|------------------------------------------------------------------------|-----|
| A4. De Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.....      | 206 |
| A5. De Preservación por su Valor Paisajístico. ....                    | 207 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE. .... | 209 |
| SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....                   | 209 |
| SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....                | 210 |





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.



# ÍNDICE DETALLADO

## TÍTULO I. SECTORES ESPACIALES ..... 1

Artículo 0. SECTORES ESPACIALES ..... 1

### CAPÍTULO 1. SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR:.....2

|              |                                                                  |    |
|--------------|------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 1.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A1 .....                                      | 2  |
| Artículo 2.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A2 .....                                      | 3  |
| Artículo 3.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A3 .....                                      | 4  |
| Artículo 4.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A4 .....                                      | 5  |
| Artículo 5.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A5 .....                                      | 6  |
| Artículo 6.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A6 .....                                      | 7  |
| Artículo 7.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A7. (UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A7) .....         | 8  |
| Artículo 8.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A8 .....                                      | 10 |
| Artículo 9.  | UNIDAD MORFOLÓGICA A9 .....                                      | 11 |
| Artículo 10. | UNIDAD MORFOLÓGICA A10 .....                                     | 12 |
| Artículo 11. | UNIDAD MORFOLÓGICA A11 .....                                     | 13 |
| Artículo 12. | UNIDAD MORFOLÓGICA A12 .....                                     | 14 |
| Artículo 13. | UNIDAD MORFOLÓGICA A13 .....                                     | 15 |
| Artículo 14. | UNIDAD MORFOLÓGICA A14 .....                                     | 16 |
| Artículo 15. | UNIDAD MORFOLÓGICA A15 .....                                     | 17 |
| Artículo 16. | UNIDAD MORFOLÓGICA A16 .....                                     | 18 |
| Artículo 17. | UNIDAD MORFOLÓGICA A17 .....                                     | 19 |
| Artículo 18. | UNIDAD MORFOLÓGICA A18 .....                                     | 20 |
| Artículo 19. | UNIDAD MORFOLÓGICA A19 .....                                     | 21 |
| Artículo 20. | UNIDAD MORFOLÓGICA A20 .....                                     | 22 |
| Artículo 21. | UNIDAD MORFOLÓGICA A21 .....                                     | 23 |
| Artículo 22. | UNIDAD MORFOLÓGICA A22 .....                                     | 24 |
| Artículo 23. | UNIDAD MORFOLÓGICA A23 .....                                     | 25 |
| Artículo 24. | UNIDAD MORFOLÓGICA A24 .....                                     | 26 |
| Artículo 25. | UNIDAD MORFOLÓGICA A25 .....                                     | 27 |
| Artículo 26. | UNIDAD MORFOLÓGICA A26. (ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA A26-M6) ..... | 28 |
| Artículo 27. | UNIDAD MORFOLÓGICA A27 .....                                     | 29 |
| Artículo 28. | UNIDAD MORFOLÓGICA A28 .....                                     | 30 |
| Artículo 29. | UNIDAD MORFOLÓGICA A29 .....                                     | 31 |
| Artículo 30. | UNIDAD MORFOLÓGICA A30. (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A30) .....     | 32 |
| Artículo 31. | UNIDAD MORFOLÓGICA A31 .....                                     | 33 |
| Artículo 32. | UNIDAD MORFOLÓGICA A32 .....                                     | 34 |
| Artículo 33. | UNIDAD MORFOLÓGICA A33. (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A33) .....     | 35 |
| Artículo 34. | UNIDAD MORFOLÓGICA A34 .....                                     | 36 |
| Artículo 35. | UNIDAD MORFOLÓGICA A35 .....                                     | 37 |
| Artículo 36. | UNIDAD MORFOLÓGICA A36. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A36 .....         | 38 |
| Artículo 37. | UNIDAD MORFOLÓGICA CASCO ANTIGUO .....                           | 40 |

### CAPÍTULO 2. SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR: .....42

|              |                                                                                                                                                                                   |    |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Artículo 38. | UNIDAD MORFOLÓGICA C1 .....                                                                                                                                                       | 42 |
| Artículo 39. | UNIDAD MORFOLÓGICA C2 .....                                                                                                                                                       | 43 |
| Artículo 40. | UNIDAD MORFOLÓGICA C3 .....                                                                                                                                                       | 44 |
| Artículo 41. | UNIDAD MORFOLÓGICA C4 .....                                                                                                                                                       | 45 |
| Artículo 42. | UNIDAD MORFOLÓGICA C5. (UNIDADES DE EJECUCIÓN C5-1 Y C5-2, ACTUACIONES DE DOTACIÓN AD 357.2 / AD 507.2/ AD 354.2/ AD 1960.2/ AD 282.2/ AD 260.2/ AD 264.2/ AD 263.2/ AD 262.2) .. | 46 |
| Artículo 43. | UNIDAD MORFOLÓGICA C6 .....                                                                                                                                                       | 48 |
| Artículo 44. | UNIDAD MORFOLÓGICA C7 .....                                                                                                                                                       | 48 |
| Artículo 45. | UNIDAD MORFOLÓGICA C8 .....                                                                                                                                                       | 49 |
| Artículo 46. | UNIDAD MORFOLÓGICA D1 .....                                                                                                                                                       | 50 |
| Artículo 47. | UNIDAD MORFOLÓGICA D2 .....                                                                                                                                                       | 51 |





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 48. | UNIDAD MORFOLÓGICA D3 .....  | 52 |
| Artículo 49. | UNIDAD MORFOLÓGICA D4 .....  | 53 |
| Artículo 50. | UNIDAD MORFOLÓGICA D5 .....  | 54 |
| Artículo 51. | UNIDAD MORFOLÓGICA D6 .....  | 55 |
| Artículo 52. | UNIDAD MORFOLÓGICA D7 .....  | 56 |
| Artículo 53. | UNIDAD MORFOLÓGICA D8 .....  | 57 |
| Artículo 54. | UNIDAD MORFOLÓGICA D9 .....  | 58 |
| Artículo 55. | UNIDAD MORFOLÓGICA D10 ..... | 59 |
| Artículo 56. | UNIDAD MORFOLÓGICA D11 ..... | 60 |
| Artículo 57. | UNIDAD MORFOLÓGICA D12 ..... | 61 |
| Artículo 58. | UNIDAD MORFOLÓGICA D13 ..... | 62 |
| Artículo 59. | UNIDAD MORFOLÓGICA D14 ..... | 63 |
| Artículo 60. | UNIDAD MORFOLÓGICA D15 ..... | 64 |
| Artículo 61. | UNIDAD MORFOLÓGICA D16 ..... | 65 |
| Artículo 62. | UNIDAD MORFOLÓGICA D17 ..... | 66 |
| Artículo 63. | UNIDAD MORFOLÓGICA D18 ..... | 67 |
| Artículo 64. | UNIDAD MORFOLÓGICA D19 ..... | 68 |
| Artículo 65. | UNIDAD MORFOLÓGICA D20 ..... | 68 |
| Artículo 66. | UNIDAD MORFOLÓGICA D21 ..... | 69 |
| Artículo 67. | UNIDAD MORFOLÓGICA D22 ..... | 69 |
| Artículo 68. | UNIDAD MORFOLÓGICA D23 ..... | 70 |
| Artículo 69. | UNIDAD MORFOLÓGICA D26 ..... | 70 |
| Artículo 70. | UNIDAD MORFOLÓGICA E1 .....  | 71 |
| Artículo 71. | UNIDAD MORFOLÓGICA E2 .....  | 72 |
| Artículo 72. | UNIDAD MORFOLÓGICA E3 .....  | 73 |
| Artículo 73. | UNIDAD MORFOLÓGICA E4 .....  | 74 |
| Artículo 74. | UNIDAD MORFOLÓGICA E5 .....  | 75 |
| Artículo 75. | UNIDAD MORFOLÓGICA E6 .....  | 75 |
| Artículo 76. | UNIDAD MORFOLÓGICA E7 .....  | 76 |
| Artículo 77. | UNIDAD MORFOLÓGICA F1 .....  | 76 |
| Artículo 78. | UNIDAD MORFOLÓGICA F2 .....  | 77 |
| Artículo 79. | UNIDAD MORFOLÓGICA F3 .....  | 77 |
| Artículo 80. | UNIDAD MORFOLÓGICA F4 .....  | 78 |
| Artículo 81. | UNIDAD MORFOLÓGICA F5 .....  | 79 |
| Artículo 82. | UNIDAD MORFOLÓGICA F6 .....  | 80 |
| Artículo 83. | UNIDAD MORFOLÓGICA F7 .....  | 81 |
| Artículo 84. | UNIDAD MORFOLÓGICA F8 .....  | 82 |
| Artículo 85. | UNIDAD MORFOLÓGICA F9 .....  | 83 |
| Artículo 86. | UNIDAD MORFOLÓGICA G1 .....  | 84 |
| Artículo 87. | UNIDAD MORFOLÓGICA G2 .....  | 85 |
| Artículo 88. | UNIDAD MORFOLÓGICA G3 .....  | 86 |
| Artículo 89. | UNIDAD MORFOLÓGICA H25 ..... | 87 |
| Artículo 90. | UNIDAD MORFOLÓGICA H26 ..... | 88 |
| Artículo 91. | UNIDAD MORFOLÓGICA H27 ..... | 89 |
| Artículo 92. | UNIDAD MORFOLÓGICA H28 ..... | 90 |
| Artículo 93. | UNIDAD MORFOLÓGICA H29 ..... | 91 |

### CAPÍTULO 3. SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI:..... 92

|               |                                                 |     |
|---------------|-------------------------------------------------|-----|
| Artículo 94.  | UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI ..... | 92  |
| Artículo 95.  | UNIDAD MORFOLÓGICA H1 .....                     | 99  |
| Artículo 96.  | UNIDAD MORFOLÓGICA H2 .....                     | 101 |
| Artículo 97.  | UNIDAD MORFOLÓGICA H3 .....                     | 102 |
| Artículo 98.  | UNIDAD MORFOLÓGICA H4 .....                     | 103 |
| Artículo 99.  | UNIDAD MORFOLÓGICA H5 .....                     | 104 |
| Artículo 100. | UNIDAD MORFOLÓGICA H6 .....                     | 105 |
| Artículo 101. | UNIDAD MORFOLÓGICA H7 .....                     | 106 |
| Artículo 102. | UNIDAD MORFOLÓGICA H8 .....                     | 107 |
| Artículo 103. | UNIDAD MORFOLÓGICA H9 .....                     | 108 |
| Artículo 104. | UNIDAD MORFOLÓGICA H10 .....                    | 109 |
| Artículo 105. | UNIDAD MORFOLÓGICA H11 .....                    | 110 |
| Artículo 106. | UNIDAD MORFOLÓGICA H12 .....                    | 111 |
| Artículo 107. | UNIDAD MORFOLÓGICA H13 .....                    | 112 |





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 108. | UNIDAD MORFOLÓGICA H14 .....                                  | 113 |
| Artículo 109. | UNIDAD MORFOLÓGICA H15 .....                                  | 114 |
| Artículo 110. | UNIDAD MORFOLÓGICA H16 .....                                  | 115 |
| Artículo 111. | UNIDAD MORFOLÓGICA H17 .....                                  | 116 |
| Artículo 112. | UNIDAD MORFOLÓGICA H18 .....                                  | 117 |
| Artículo 113. | UNIDAD MORFOLÓGICA H19 .....                                  | 118 |
| Artículo 114. | UNIDAD MORFOLÓGICA H20 .....                                  | 119 |
| Artículo 115. | UNIDAD MORFOLÓGICA H21 .....                                  | 120 |
| Artículo 116. | UNIDAD MORFOLÓGICA H22 .....                                  | 121 |
| Artículo 117. | UNIDAD MORFOLÓGICA H23 .....                                  | 122 |
| Artículo 118. | UNIDAD MORFOLÓGICA H24 .....                                  | 123 |
| Artículo 119. | UNIDAD MORFOLÓGICA H30 .....                                  | 124 |
| Artículo 120. | UNIDAD MORFOLÓGICA H31 .....                                  | 124 |
| Artículo 121. | UNIDAD MORFOLÓGICA I1 .....                                   | 125 |
| Artículo 122. | UNIDAD MORFOLÓGICA I2 .....                                   | 126 |
| Artículo 123. | UNIDAD MORFOLÓGICA I3 .....                                   | 127 |
| Artículo 124. | UNIDAD MORFOLÓGICA I4 .....                                   | 128 |
| Artículo 125. | UNIDAD MORFOLÓGICA I5 .....                                   | 129 |
| Artículo 126. | UNIDAD MORFOLÓGICA I6 .....                                   | 130 |
| Artículo 127. | UNIDAD MORFOLÓGICA I7 .....                                   | 131 |
| Artículo 128. | UNIDAD MORFOLÓGICA I8 .....                                   | 132 |
| Artículo 129. | UNIDAD MORFOLÓGICA I9 .....                                   | 133 |
| Artículo 130. | UNIDAD MORFOLÓGICA I10 .....                                  | 134 |
| Artículo 131. | UNIDAD MORFOLÓGICA I11 .....                                  | 135 |
| Artículo 132. | UNIDAD MORFOLÓGICA I12 .....                                  | 136 |
| Artículo 133. | UNIDAD MORFOLÓGICA I13 .....                                  | 137 |
| Artículo 134. | UNIDAD MORFOLÓGICA I14 .....                                  | 138 |
| Artículo 135. | UNIDAD MORFOLÓGICA I15 .....                                  | 139 |
| Artículo 136. | UNIDAD MORFOLÓGICA I16 .....                                  | 140 |
| Artículo 137. | UNIDAD MORFOLÓGICA J1 .....                                   | 141 |
| Artículo 138. | UNIDAD MORFOLÓGICA J2 .....                                   | 142 |
| Artículo 139. | UNIDAD MORFOLÓGICA J3 .....                                   | 143 |
| Artículo 140. | UNIDAD MORFOLÓGICA J4 .....                                   | 144 |
| Artículo 141. | UNIDAD MORFOLÓGICA J5 .....                                   | 145 |
| Artículo 142. | UNIDAD MORFOLÓGICA J6 .....                                   | 146 |
| Artículo 143. | UNIDAD MORFOLÓGICA J7 .....                                   | 148 |
| Artículo 144. | UNIDAD MORFOLÓGICA J8 .....                                   | 149 |
| Artículo 145. | UNIDAD MORFOLÓGICA K1 .....                                   | 150 |
| Artículo 146. | UNIDAD MORFOLÓGICA L1 .....                                   | 151 |
| Artículo 147. | UNIDAD MORFOLÓGICA L2 .....                                   | 151 |
| Artículo 148. | UNIDAD MORFOLÓGICA L3 .....                                   | 152 |
| Artículo 149. | UNIDAD MORFOLÓGICA L4 .....                                   | 152 |
| Artículo 150. | UNIDAD MORFOLÓGICA L5 .....                                   | 153 |
| Artículo 151. | UNIDAD MORFOLÓGICA L6 .....                                   | 154 |
| Artículo 152. | UNIDAD MORFOLÓGICA L7 .....                                   | 160 |
| Artículo 153. | UNIDAD MORFOLÓGICA L8 .....                                   | 160 |
| Artículo 154. | UNIDAD MORFOLÓGICA L9 .....                                   | 161 |
| Artículo 155. | UNIDAD MORFOLÓGICA M1 .....                                   | 162 |
| Artículo 156. | UNIDAD MORFOLÓGICA M2 .....                                   | 162 |
| Artículo 157. | UNIDAD MORFOLÓGICA M3 .....                                   | 163 |
| Artículo 158. | UNIDAD MORFOLÓGICA M4 .....                                   | 163 |
| Artículo 159. | UNIDAD MORFOLÓGICA M5 .....                                   | 164 |
| Artículo 160. | UNIDAD MORFOLÓGICA M6. ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA A26-M6 ..... | 165 |
| Artículo 161. | UNIDAD MORFOLÓGICA M7 .....                                   | 166 |
| Artículo 162. | UNIDAD MORFOLÓGICA M8 .....                                   | 167 |

**CAPÍTULO 4. SE-004 AMPLIACION: ..... 168**

|               |                         |     |
|---------------|-------------------------|-----|
| Artículo 163. | SE-004 AMPLIACION ..... | 168 |
|---------------|-------------------------|-----|

**CAPÍTULO 5. SE-005 PSIS TAV: ..... 169**

|               |                       |     |
|---------------|-----------------------|-----|
| Artículo 164. | SE-005 PSIS TAV ..... | 169 |
|---------------|-----------------------|-----|





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.



|                                                                              |            |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>CAPÍTULO 6. SE-006 A12:</b>                                               | <b>170</b> |
| Artículo 165. SE-006 A12                                                     | 170        |
| Artículo 166. Refuerzo de infraestructuras de movilidad sobre la Autovía A12 | 170        |

## **TÍTULO II. ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO APAs** ..... **172**

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 167. U.I.13 ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO APAs | 172 |
|-----------------------------------------------------------|-----|

## **TÍTULO III. SUELO URBANO**..... **176**

### **CAPÍTULO 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO** ..... **176**

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 168. ACTUACIONES DE DOTACIÓN PREVISTAS EN EL PUM. | 176 |
|------------------------------------------------------------|-----|

### **CAPÍTULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (UEs)** ..... **178**

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 169. UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN EL PUM. | 178 |
|------------------------------------------------------------|-----|

## **TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE** ..... **180**

### **CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE** ..... **180**

|                                |     |
|--------------------------------|-----|
| Artículo 171. SECTOR S-001     | 180 |
| Artículo 172. SUBSECTOR SS-001 | 183 |
| Artículo 173. SUBSECTOR SS-002 | 185 |

## **TÍTULO VI. SUELO NO URBANIZABLE** ..... **186**

### **CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE** ..... **186**

|                                                                           |     |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 174. SUBCATEGORÍAS Y SUB-SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. | 186 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----|

#### **SECCION 1ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN** ..... **188**

##### **A. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL** ..... **188**

##### **A1. De Protección de Infraestructuras** ..... **188**

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Artículo 175. Infraestructuras. SNUPrtI:INF. | 188 |
| Artículo 176. Red de carreteras. SNUPrtI: RC | 188 |
| Artículo 177. Red Ferroviaria. SNUPrtI: FER  | 189 |

##### **A2. De Protección por su Valor Cultural** ..... **190**

|                                                                                              |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 178. Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC. | 190 |
| Artículo 179. BIC Itinerario. Camino de Santiago. SNUPrtCu:CS.                               | 191 |
| Artículo 180. Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrtCu:VV                | 192 |

##### **B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN RAZÓN DEL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL (MDT) ADOPTADO EN EL POT-3 ÁREA CENTRAL. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN** ..... **192**

##### **B1. De Protección por su Valor Ambiental** ..... **192**

|                                                                     |     |
|---------------------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 181. Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas. SNUPrtA:ZF | 192 |
|---------------------------------------------------------------------|-----|

##### **C. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS** ..... **195**

##### **C1. De Prevención de inundaciones** ..... **195**

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Artículo 182. Zona Inundable. SNUPrtR:ZI.   | 195 |
| Artículo 183. Llanura Aluvial. SNUPrtR:Lla. | 197 |

##### **C2. De Prevención de Incendios** ..... **198**

|                                                         |     |
|---------------------------------------------------------|-----|
| Artículo 184. Zona de riesgo de incendio. SNUPrtR:ZINC. | 198 |
|---------------------------------------------------------|-----|





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>SECCION 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.....</b>                                                               | <b>200</b> |
| <b>A1. De Preservación por su Valor Ambiental. ....</b>                                                                   | <b>200</b> |
| Artículo 185. Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrA:FAVAP.....                                    | 200        |
| Artículo 186. Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrA:FAH.....                                                         | 201        |
| Artículo 187. Áreas de Conectividad Territorial sobre Matriz Agrícola. SNUPrA:CTMA.....                                   | 202        |
| <b>A2. De Preservación para su Explotación Natural. ....</b>                                                              | <b>203</b> |
| Artículo 188. Cultivos. SNUPrEN: C.....                                                                                   | 203        |
| <b>A3. De Preservación por su Valor Cultural. ....</b>                                                                    | <b>204</b> |
| Artículo 189. Caminos de Interés Municipal. SNUPrCu: CIM. ....                                                            | 204        |
| Artículo 190. Lugares de Memoria Histórica. SNUPrCu:LMH. ....                                                             | 205        |
| <b>A4. De Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.....</b>                                                  | <b>206</b> |
| Artículo 191. Preservación del entorno del núcleo urbano. SNUPrSMD: ENU.....                                              | 206        |
| <b>A5. De Preservación por su Valor Paisajístico. ....</b>                                                                | <b>207</b> |
| Artículo 192. Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrP: IPAE. ....                                   | 207        |
| Artículo 193. Paisaje de Atención Especial. SNUPrP:PAE. ....                                                              | 207        |
| <b>CAPÍTULO 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE. ....</b>                                             | <b>209</b> |
| <b>SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.....</b>                                                               | <b>209</b> |
| Artículo 194. Alturas y retranqueos.....                                                                                  | 209        |
| Artículo 195. Condiciones estéticas y paisajísticas.....                                                                  | 209        |
| Artículo 196. Condiciones de dotaciones de servicios ligadas a la edificación. ....                                       | 210        |
| <b>SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.....</b>                                                            | <b>210</b> |
| Artículo 197. Vallados y cierres de fincas rústicas.....                                                                  | 210        |
| Artículo 198. Construcciones e instalaciones para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. ....    | 211        |
| Artículo 199. Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en SNU. .... | 211        |
| Artículo 200. Otras construcciones y edificaciones. ....                                                                  | 212        |
| Artículo 201. Parcelaciones. ....                                                                                         | 212        |





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



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





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

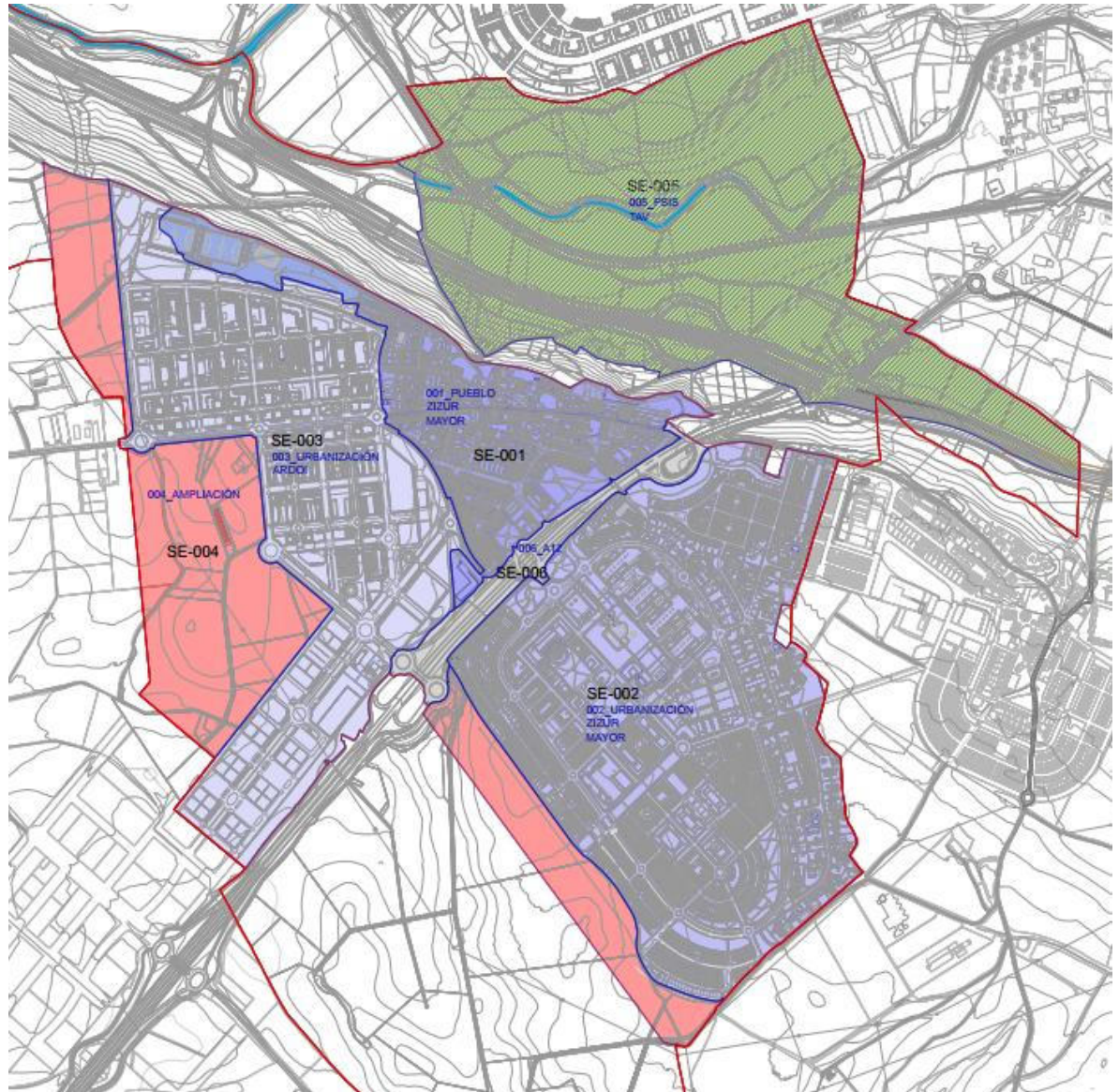


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



## TÍTULO I. SECTORES ESPACIALES

### Artículo 0. SECTORES ESPACIALES



#### LEYENDA

|        |                        |
|--------|------------------------|
| SE-001 | UNIDAD ESPACIAL SE-001 |
| SE-002 | UNIDAD ESPACIAL SE-002 |
| SE-003 | UNIDAD ESPACIAL SE-003 |
| SE-004 | UNIDAD ESPACIAL SE-004 |
| SE-005 | UNIDAD ESPACIAL SE-005 |
| SE-006 | UNIDAD ESPACIAL SE-006 |

|  |                                        |
|--|----------------------------------------|
|  | ÁMBITO PSIS AVE<br>PLAN SUPRAMUNICIPAL |
|  | TÉRMINO MUNICIPAL                      |

Delimitación de unidades espaciales. Extracto plano G-6.





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 1. SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR:**

### **Artículo 1. UNIDAD MORFOLÓGICA A1**

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                   |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                           | A1                                                                                                                                                                                |
| <b>SECTOR ESPACIAL</b>                                                                                                                  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                         |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                 | URBANO                                                                                                                                                                            |
| Categoría de suelo                                                                                                                      | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                       |
| Superficie de la unidad                                                                                                                 | Determinada gráficamente                                                                                                                                                          |
| Uso característico                                                                                                                      | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO y USO LIBRE PÚBLICO                                                                                                                               |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                   |
| Sistema de actuación                                                                                                                    | DIRECTA                                                                                                                                                                           |
| Cesiones                                                                                                                                | ----                                                                                                                                                                              |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                         | ----                                                                                                                                                                              |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                       | ----                                                                                                                                                                              |
| Superficie edificable máxima                                                                                                            | Edificabilidad libre sujeta a las necesidades del equipamiento público                                                                                                            |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                   |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                           | Dotación pública (Socio-deportiva) y uso libre público                                                                                                                            |
| Usos compatibles                                                                                                                        | Se considerarán equivalentes las actividades vinculadas al uso asignado y compatibles con el dotacional polivalente que permitan el correcto funcionamiento de las instalaciones. |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
| Alineaciones                                                                                                                            | Se adaptará a las necesidades de la dotación pública                                                                                                                              |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                      | Se adaptará a las necesidades de la dotación pública                                                                                                                              |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                         | Se adaptará a las necesidades de la dotación pública                                                                                                                              |
| Condiciones compositivas y materiales                                                                                                   | Adaptadas al uso y al entorno.<br>Se procurará la integración de las instalaciones y de las edificaciones en el ámbito del parque circundante.                                    |
| El uso público en superficie grafiado en planos no es limitante en caso de justificarse la necesidad de su ocupación por la edificación |                                                                                                                                                                                   |





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 2. UNIDAD MORFOLÓGICA A2

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A2                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| SECTOR ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 4.150 m <sup>2</sup> construidos                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 4.150 m <sup>2</sup> construidos                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 21                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente                                                         |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 3. UNIDAD MORFOLÓGICA A3

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A3                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| SECTOR ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Aprovechamiento Consolidado                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | Superficie Consolidada                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 1                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente                                                         |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 4. **UNIDAD MORFOLÓGICA A4**

|                                             |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A4                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| SECTOR ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | A4_1: 1 viv sup. Máx. construida 416 m <sup>2</sup><br>A4_2: 2 viv sup. Máx. construida 166,66 m <sup>2</sup> /viv<br>1 viv (par. 593_2) sup. Máx. c. 211,85 m <sup>2</sup> /viv |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | A4_1: 1 viv sup. Máx. construida 416 m <sup>2</sup><br>A4_2: 2 viv sup. Máx. construida 166,66 m <sup>2</sup> /viv<br>1 viv (par. 593_2) sup. Máx. c. 211,85 m <sup>2</sup> /viv |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                          | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                            |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial y usos terciarios vinculados a vivienda                                                                                                                              | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                      |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 4                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                                                |                                                                                                        |           |





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 5. UNIDAD MORFOLÓGICA A5

|                                             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A5                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| SECTOR ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | Aprovechamiento Consolidado                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | Superficie Consolidada                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 2                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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. UNIDAD MORFOLÓGICA A6

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | A6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| <b>SECTOR ESPACIAL</b>                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Uso característico                                 | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                           | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                    | Aprovechamiento Consolidado + ampliaciones permitidas en las condiciones establecidas en la ficha                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                  | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                       | Superficie Consolidada + ampliaciones permitidas en las condiciones establecidas en la ficha                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Residencial (Tipología Unifamiliar)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                         | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                             | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                               | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                   | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                         | 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                       | Se permite la ampliación en una planta de los edificios en planta baja situados sobre la alineación oficial, siempre que la nueva construcción se realice conjuntamente sobre cada cuerpo edificado y se mantenga una misma altura de cornisa. Se permite asimismo, la construcción en planta baja de edificios auxiliares de un máximo de 15 m2 contruidos situados en el interior de la parcela privada. |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación                    | 7,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales              | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |





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 7. UNIDAD MORFOLÓGICA A7. (UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A7)

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>CÓDIGO</b>                                                         | A7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>SECTOR ESPACIAL</b>                                                | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Categoría de suelo                                                    | NO CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sistema de actuación                                                  | COMPENSACIÓN / COOPERACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Superficie total de la UE A7 excluidos los SG Y SL                    | 577.2_ 981,29 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                       | 578.2_ 353,78 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                       | 579.2_ 388,22 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                       | 580.2_ 866,22 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                       | 581.2_ 893,95 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                       | 3.483,46 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Cesiones                                                              | 10% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | 3.748,01 UAS*                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Aprovechamiento Medio                                                 | 1,08 UAs/m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 90% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Superficie edificable máxima construida sobre rasante                 | 7.120,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva                            | 5.040,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | 2.080,00 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| * Se adoptan los coeficientes establecidos para el suelo urbanizable. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE TOLERADO PROHIBIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE TOLERADO PROHIBIDO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Sótano                                                                | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas - Resto                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Baja                                                                  | Terciario (Comercial y servicios) Usos complementarios a la actividad residencial y terciario Resto                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Resto de plantas elevadas                                             | Residencial Actividades profesionales vinculadas a la residencia Resto                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Número máximo de viviendas                                            | 42 (Podrá ampliarse el número de viviendas en aplicación del número de piezas habitables)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 36% del número de viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Alineaciones                                                          | Conforme a lo grafado en la documentación gráfica. En sótano se podrá ocupar toda la parcela. Se permiten los vuelos sobre todas las alineaciones con la dimensión que indican las ordenanzas de edificación.                                                                                                                                                                 |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | 4(B+ 3+A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Altura máxima de la edificación                                       | La altura de planta baja podrá establecerse justificadamente por el uso final de esa planta y para minimizar los "saltos" en la edificación del conjunto, superando las limitaciones establecidas en la normativa general para esta planta y para la coronación del edificio incluso por encima de las tolerancias establecidas para calles con pendiente si fuera necesario. |
| Condiciones compositivas y materiales                                 | Adaptadas al uso y al entorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





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



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



## 5.- OTRAS CONDICIONES

- Se prevé que, si el Ayuntamiento lo considera conveniente, podrá destinarse parte de la edificabilidad residencial a viviendas para atender las necesidades específicas del Municipio, resultante del aprovechamiento del suelo propiedad del Ayuntamiento (Patrimonio Municipal parcela 577.2) no obligatoriamente vinculadas a un régimen de protección pública.
- El proyecto de reparcelación podrá modificar los coeficientes con un estudio que analice la adecuación o inadecuación de los coeficientes de homogeneización utilizados para el cálculo del aprovechamiento tipo, a efectos de garantizar la efectiva equidistribución de beneficios y cargas en el momento de la tramitación del proyecto reparcelatorio.
- Las alineaciones y rasantes podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.
- Mediante estudio de detalle se podrá llevar a cabo la distribución en la unidad morfológica de las tipologías de las edificaciones previstas, justificando que no se supera la edificabilidad ni el aprovechamiento asignado.
- El resto de determinaciones podrán modificarse justificadamente a través de un Plan Especial de Actuación Urbana, incluida la división de la propia unidad de ejecución,
- Los accesos vinculados al sótano de garaje computarán como superficie de uso terciario y los portales como superficie residencial.
- Previamente a la ejecución de ninguna obra se deberá tramitar el Proyecto de Reparcelación y un proyecto de Urbanización de la Unidad.
- El proyecto de reparcelación podrá dividir la parcela resultante y distribuir las tipologías de vivienda para facilitar su desarrollo y gestión.
- En este caso, se podrá establecer un mancomunado del garaje en sótano.
- Tanto la edificación como la urbanización podrán realizarse por fases que se determinarán en los proyectos correspondientes de obras y urbanización o en un estudio de detalle conjunto.
- A cargo de la unidad se reurbanizarán la calle Camino de Gazolaz para regularizar su anchura y la Calle Arriñia, acorde con el entorno dotándola de aparcamientos y ampliando las zonas verdes y arboladas. Se urbanizará también el nuevo espacio libre en calle Belascoain.
- Cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU. La monetización de las cesiones que no puedan materializarse en el ámbito de la actuación se efectuará de acuerdo con el procedimiento establecido en la ordenanza municipal vigente para las actuaciones es suelo clasificado como urbano.





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



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

Artículo 8. **UNIDAD MORFOLÓGICA A8**

|                                             |                                                                                                                   |                                                   |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                   |           |
| CÓDIGO                                      | A8                                                                                                                |                                                   |           |
| SECTOR ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                   |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                   |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                   |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                   |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                   |           |
| Uso característico                          | TERCIARIO                                                                                                         |                                                   |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                   |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                   |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                   |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Aprovechamiento Consolidado                                                                                       |                                                   |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                   |           |
| Superficie edificable máxima                | Superficie Consolidada                                                                                            |                                                   |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                   |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Terciario. Hostelería (Tipología Edificio exento)                                                                 |                                                   |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                          | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                 | Resto     |
| Baja                                        | Terciario                                                                                                         | Usos complementarios a las actividades terciarias | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Terciario                                                                                                         |                                                   |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                   |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                   |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                   |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                   |           |
|                                             | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                   |           |





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 9. UNIDAD MORFOLÓGICA A9

|                                             |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A9                                                                    |                                                                                                        |           |
| SECTOR ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | Aprovechamiento Consolidado                                           |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                  |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | Superficie Consolidada                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar)                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 3                                                                     |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.            |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                 |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | APA1.3                                                                |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    |  | 21011                                                                 |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     |  | Plan Especial de Actuación Urbana AVENIDA BELASCOÁIN, 6               |                                                                                                        |           |





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 10. UNIDAD MORFOLÓGICA A10

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A10                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 2.312 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 2.312 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar y colectiva).                                                                  |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 21                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | APA1.1                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 110090                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Plan Especial de Actuación Urbana<br>Parcela 1849 pol 2 subárea 1                                                 |                                                                                                        |           |





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 11. UNIDAD MORFOLÓGICA A11

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A11                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 4.112,5 m² construidos + incremento permitido                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 4.112,5 m² construidos<br>Permite incrementar 405 m² construidos (15 m² por vivienda) en bajocubierta por aprobación del PEAU de 2017 CODSIUN 20991, sujeto a la monetización de las cesiones por el incremento de aprovechamiento. |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar).                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                             | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                               | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                         | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 27                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                                                                                                   |                                                                                                        |           |





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 12. UNIDAD MORFOLÓGICA A12

|                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A12                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | A12_1: Residencial (Tipología Unifamiliar).<br>A12_2: Residencial Unifamiliar y Terciario (Hostelería)<br>A12_3: Residencial (Tipología Colectiva pb terciario) |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                         | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                           | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | A12_1: Residencial<br>A12_2: Residencial y Terciario hostelería<br>A12_3: Terciario                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | A12_1: Residencial<br>A12_2: Residencial y Terciario hostelería<br>A12_3: Terciario                                                                             |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 15                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                               |                                                                                                        |           |





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 13. UNIDAD MORFOLÓGICA A13

|                                             |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A13                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente. 2 zonas                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | A13_1: Aprovechamiento consolidado<br>A13_2: 210 m² construidos por vivienda                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | A13_1: Aprovechamiento consolidado<br>A13_2: 210 m² construidos por vivienda                                          |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | A13_1: Residencial (Tipología Unifamiliar adosada).<br>A13_2: Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/<br>Pareada). |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                 | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 10                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación y determinadas en la documentación gráfica.                                           |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo     |                                                                                                        |           |





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 14. UNIDAD MORFOLÓGICA A14

|                                             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A14                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | 350 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | 350 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar)                                                                               |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 2                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 15. UNIDAD MORFOLÓGICA A15

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A15                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 728 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 728 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 4                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | APA1.2                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 109764                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Plan Especial de Actuación Urbana<br>PARCELAS 133, 134, 135 Y 137 DEL POLÍGONO 2 (CASCO ANTIGUO Y UM A15)         |                                                                                                        |           |





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 16. UNIDAD MORFOLÓGICA A16

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A16                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 2.718 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 2.718 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 9                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 17. UNIDAD MORFOLÓGICA A17

|                                             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A17                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | 728 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | 728 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 2                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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. UNIDAD MORFOLÓGICA A18

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A18                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 1.514 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 1.514 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 9                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 19. UNIDAD MORFOLÓGICA A19

|                                             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A19                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar Exenta/Pareada)                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 7                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 20. UNIDAD MORFOLÓGICA A20

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A20                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 2.100 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 2.100 m² construidos                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 15                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 21. UNIDAD MORFOLÓGICA A21

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A21                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 640 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 640 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 4                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 22. UNIDAD MORFOLÓGICA A22

|                                             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A22                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | Aprovechamiento Consolidado                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | Superficie Consolidada                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 4                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Determinadas por la documentación gráfica                                                                         |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 23. UNIDAD MORFOLÓGICA A23

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A23                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 170 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 170 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 1                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 24. UNIDAD MORFOLÓGICA A24

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A24                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 680 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 680 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Unifamiliar Exenta/ Pareada)                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 4                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 25. **UNIDAD MORFOLÓGICA A25**

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| CÓDIGO                                                                                           | A25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Clasificación del Suelo                                                                          | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Categoría de suelo                                                                               | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Superficie de la unidad                                                                          | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Uso característico                                                                               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Sistema de actuación                                                                             | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Cesiones                                                                                         | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                  | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado y las modificaciones posteriores                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Superficie edificable máxima                                                                     | Determinado en el proyecto de reparcelación aprobado.<br>Los anexos a locales comerciales y de oficinas previstos en el Estudio de Detalle vigente para la Manzana 1, situados en sótanos o semisótanos y vinculados al local principal, tendrán la misma consideración que los trasteros a efectos del cómputo de la edificabilidad del edificio.<br>La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades.<br>En las parcelas 1268 Y 1269 se incrementa la edificabilidad de 138,74 a 142,63 m²/vivienda conforme a CODSIUN112080.                                         |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                    | Residencial (Tipología Unifamiliar), Terciario y dotacional/equipamiento público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Usos detallados por planta                                                                       | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento, según documentación gráfica</td><td rowspan="2">Usos complementarios a las actividades previstas.<br/>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento según documentación gráfica</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | - | Resto | Baja<br>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento, según documentación gráfica | Usos complementarios a las actividades previstas.<br>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento según documentación gráfica | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                          | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PROHIBIDO               |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                  | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Baja<br>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento, según documentación gráfica            | Usos complementarios a las actividades previstas.<br>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial, terciario y dotacional/equipamiento según documentación gráfica |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Número máximo de viviendas                                                                       | 111                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Alineaciones                                                                                     | Consolidadas por la edificación y determinadas por la documentación gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                               | 2 (B+ 1) y 3(B+2) en uso terciario<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Altura máxima de la edificación                                                                  | 7,5 m en B+1<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |
| Condiciones compositivas y materiales                                                            | En uso dotacional es libre, adaptadas al uso y al entorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                                                                                       |                                                                                                                          |       |                                                                                                  |       |





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 26. UNIDAD MORFOLÓGICA A26. (ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA A26-M6)

|                                             |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| CÓDIGO                                      | A26                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                      | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN URBANA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Uso característico                          | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                      | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA, (para la ordenación consolidada)<br>PEAU ( en el caso de renovación urbana) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | ----                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Superficie edificable máxima                | 5.320 m² construidos                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                      | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Equipamiento polivalente (Edificio Exento)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                              | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Baja                                        | Dotacional/equipamiento.                                                             | Usos complementarios a la actividad del equipamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Dotacional/equipamiento.                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 0                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                      | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10 m                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| 5.- ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA *        |                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
|                                             |                                                                                      | <p>Régimen alternativo de la Unidad Morfológica A26-M6:<br/>Con carácter alternativo a las condiciones de la ordenación vigente, se delimita un Área de Renovación Urbana que comprende esta unidad morfológica y parte del ámbito M6 de Ardoi, con el objeto de implantar usos alternativos, incluidos los lucrativos compatibles.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Planeamiento de desarrollo y gestión:<br/>Al tratarse de un ámbito integrado por suelo urbano consolidado de titularidad pública, su ordenación se remite a un Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) de iniciativa pública.<br/>Este instrumento especial estará facultado para:</li><li>Delimitación flexible: Ajustar, modificar o ampliar el perímetro de la actuación, permitiendo explícitamente la configuración de un ámbito discontinuo mediante la incorporación de otras propiedades públicas con capacidad de generar aprovechamiento lucrativo.</li><li>Ordenación alternativa: Establecer las determinaciones estructurantes y pormenorizadas definitivas relativas a usos, edificabilidades, densidades y condiciones formales que sustituyan a la ordenación actual.</li></ul> |           |





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 27. **NIDAD MORFOLÓGICA A27**

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A27                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 210 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 210 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Aislada)                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 1                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                        |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |





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 28. UNIDAD MORFOLÓGICA A28

|                                             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A28                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 750 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 750 m² construidos                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva).                                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | ----                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas por la documentación gráfica                                                                         |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | APA1.4                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 111502                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Estudio de detalle Unidad morfológica A-28                                                                        |                                                                                                        |           |





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. **UNIDAD MORFOLÓGICA A29**

|                                             |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A29                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | A29_1: 316 m²<br>A29_2: 284 m²                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | A29_1: 316 m²<br>A29_2: 284 m²                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | A29_1: Residencial (Tipología colectiva)<br>A29_2: Residencial (Tipología unifamiliar adosada).                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                           | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                             | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                       | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 4+4                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | A29_1: Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.<br>A29_2: Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                            |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | A29_1: Consolidado el volumen existente.<br>A29_2: Pb+ bajo cubierta                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | A29_1: Consolidado el volumen existente.<br>A29_2: La prevista para viviendas de una planta (4,5m a cara inferior de forjado de última planta 8 m hasta cumblera) |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | A29_1: Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                          |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 15312                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Plan Parcial A 29 2007                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |





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



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



# Artículo 30. **UNIDAD MORFOLÓGICA A30. (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A30)**

|                                             |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A30                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO.<br>SE DELIMITA GRÁFICAMENTE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A30                                                     |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo consolidado       | 0 m² construidos                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Incremento de Aprovechamiento máximo por AD | 140 m² construidos                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 90% del incremento de aprovechamiento.                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 140 m² construidos                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | 10% incremento de aprovechamiento.<br>Se calculará con el proyecto de ejecución y se liquidará con la licencia de obras.     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar)                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                      | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                        | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                  | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                  |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 1                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Se permite en la parcela 54.2 la construcción de una vivienda con las alineaciones establecidas en la documentación gráfica. |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo            |                                                                                                        |           |





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 31. UNIDAD MORFOLÓGICA A31

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | A31                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                          |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                         | URBANO                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                              | CONSOLIDADO.                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Determinada gráficamente.                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                              | RESIDENCIAL                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                            | DIRECTA                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ----                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 720 m² construidos                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                               | 100%                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 720 m² construidos                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Los propietarios de suelo urbano consolidado sobre los que se prevean actuaciones edificatorias deberán costear y completar la urbanización y deberán costear los gastos precisos para completar los servicios urbanos, regularizar las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento. |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Residencial (Tipología unifamiliar)                                                                                |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                            | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                              | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Residencial                                                                                                        | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Residencial                                                                                                        |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 4                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Determinadas por la documentación gráfica                                                                          |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                              | 2 (B+ 1)                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 7,5 m                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales                                                                                                                                                                                                                                                                           | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiaquo |                                                                                                        |           |





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 32. UNIDAD MORFOLÓGICA A32

|                                             |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A32                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | 5.715,43 m2 construidos                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | 5.715,43 m2 construidos<br>Bajo la rasante del espacio público, podrán preverse usos privados propios de la planta de sótano |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología Unifamiliar y colectiva)                                                                              |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                      | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                        | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                                  | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                                  |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 40                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.                                                                   |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+1) para la tipología de vivienda unifamiliar y 3 (B+2) para la tipología de vivienda colectiva.                         |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m para la tipología de vivienda unifamiliar y 10,7 m para la tipología de vivienda colectiva.                            |                                                                                                        |           |





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. UNIDAD MORFOLÓGICA A33. (ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A33)

|                                             |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A33                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO.<br>SE DELIMITA GRÁFICAMENTE LA ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A33                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo consolidado       |  | Edificación actual                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Incremento de Aprovechamiento máximo por AD |  | 160 m² construidos – edificación actual                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 90% del incremento de aprovechamiento.                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | 160 m² construidos                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | 10% incremento de aprovechamiento.<br>Se calculará con el proyecto de ejecución y se liquidará con la licencia de obras.                                         |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología unifamiliar)                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                          | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                            | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                                                                                                      | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                                                                                                      |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 1                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Se permite en la parte de la parcela 74.2 delimitada gráficamente la construcción de una vivienda con las alineaciones establecidas en la documentación gráfica. |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo                                                |                                                                                                        |           |





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 34. **UNIDAD MORFOLÓGICA A34**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | A34                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 5.664,67 UAS (coef homogenización Ardoi)<br>1.856,85 m² construidos Residencial colectivo libre<br>258 m² construidos Residencial colectivo vpo<br>86 m² construidos Residencial colectivo vpt<br>66 m² construidos Otros usos en pb<br>523,53 m² suelo libre privado |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                | 1.856,85 m² construidos Residencial colectivo libre<br>258 m² construidos Residencial colectivo vpo<br>86 m² construidos Residencial colectivo vpt<br>66 m² construidos Otros usos en pb                                                                              |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                 | Usos complementarios a la actividad residencial                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 20                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Delimitadas gráficamente en APA1.2                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1+BC)                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de cumbrera                   | 13 m                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo<br>Se permiten terrazas en cubierta para facilitar la iluminación de las estancias, siempre que no sobresalgan del plano de cubierta.               |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | APA1.2                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 109764                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Plan Especial de Actuación Urbana<br>PARCELAS 133, 134, 135 Y 137 DEL POLÍGONO 2 (CASCO ANTIGUO Y UM A15)                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |





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 35. UNIDAD MORFOLÓGICA A35

|                                             |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | A35                                                                   |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente.                                             |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | 2.350,50 m²                                                           |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100%                                                                  |                                                                                                        |           |
| Superficie edificable máxima                |  | 2.350,50 m²                                                           |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología colectiva)                                     |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | Usos complementarios a la actividad residencial                                                        | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 18                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Delimitadas gráficamente en APA1.5                                    |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1+BC)                                                           |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | Delimitadas gráficamente en APA1.5                                    |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       |  | Delimitadas gráficamente en APA1.5                                    |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |  |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | APA1.5                                                                |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    |  | 104838                                                                |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     |  | Plan Especial de Actuación Urbana<br>PARCELA 73 DEL POLÍGONO 2        |                                                                                                        |           |





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



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



## Artículo 36. UNIDAD MORFOLÓGICA A36. UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A36

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | A36                                                                                                                                                                                    |                                                      |           |
| SECTOR ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                              |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                                                                 |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                             | NO CONSOLIDADO                                                                                                                                                                         |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Determinada gráficamente                                                                                                                                                               |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                           | PÚBLICO                                                                                                                                                                                |                                                      |           |
| Superficie total de la UE A36 excluidos los SG Y SL                                                                                                                                                                                                                                                            | 13_2                                                                                                                                                                                   | 2.385,67 m²                                          |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14_2                                                                                                                                                                                   | 7,36 m²                                              |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                        | 2.393,03 m²                                          |           |
| Cesiones                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                       |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                | 845,52 UAS*                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
| Aprovechamiento Medio                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 0,35 UAs/m²                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                              | 90% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                       |                                                      |           |
| Superficie edificable máxima construida sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                          | 1.800,00 m²                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva                                                                                                                                                                                                                                                                     | 1.800,00 m²                                                                                                                                                                            |                                                      |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                                                                                                                                                                    | ---                                                                                                                                                                                    |                                                      |           |
| * Se adoptan los coeficientes establecidos para el suelo urbanizable.                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                         |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                  | -                                                    | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios a la actividad residencial                                                                                                                          | Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Resto de plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Residencial                                                                                                                                                                            |                                                      | Resto     |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 12<br>Podrá ampliarse el número de viviendas en aplicación del número de piezas habitables.                                                                                            |                                                      |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:                                                                                                                                                                                                                                          | 100% del número de viviendas                                                                                                                                                           |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                 | 12                                                                                                                                                                                     |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| Alineaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Conforme a lo grafiado en la documentación gráfica. En sótano se podrá ocupar toda la parcela. Se permiten los vuelos sobre todas las alineaciones con una dimensión máxima de 0,80m.  |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                             | 3(B+ 2)                                                                                                                                                                                |                                                      |           |
| Condiciones compositivas y materiales                                                                                                                                                                                                                                                                          | Serán de aplicación los puntos 4.2 y 4.3 del artículo correspondiente a las normas particulares del Casco Antiguo, en lo que no contradiga a las determinaciones propias de la unidad. |                                                      |           |
| 5.- OTRAS CONDICIONES                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| -Las alineaciones y rasantes podrán modificarse mediante Estudio de Detalle.                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| - El resto de determinaciones podrán modificarse justificadamente a través de un Plan Especial de Actuación Urbana.                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| -Los garajes y trasteros de las viviendas podrán ubicarse en planta sótano o planta baja.                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| -El sótano tendrá una rampa de acceso que se podrá ubicar en la parcela libre privada.                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| - Previamente a la ejecución de ninguna obra se deberá tramitar el Proyecto de Reparcelación y un proyecto de Urbanización de la Unidad.                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |
| - El proyecto de reparcelación podrá dividir la parcela resultante. En este caso, de deberán definir las determinaciones formales del conjunto en alineaciones y alturas que permitan la homogeneidad del conjunto una vez dividido, así como la mancomunidad del garaje en sótano si se plantea su ejecución. |                                                                                                                                                                                        |                                                      |           |





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



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



- A cargo de la unidad se urbanizará la conexión entre la calle San Andrés y la calle San Isidro, las obras necesarias de urbanización de los espacios públicos de la unidad, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios.
- El proyecto de urbanización establecerá, si es necesario, la reubicación o sustitución del centro de transformación existente (en el sótano de la edificación o en espacio público en el interior o exterior del ámbito), que se realizará a cargo de la unidad.
- Cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU. La monetización de las cesiones que no puedan materializarse en el ámbito de la actuación se efectuará de acuerdo con el procedimiento establecido en la ordenanza municipal vigente para las actuaciones es suelo clasificado como urbano.





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



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



## Artículo 37. UNIDAD MORFOLÓGICA CASCO ANTIGUO

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | CASCO ANTIGUO                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                             |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente.<br>Ámbito del SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR no integrado en unidades morfológicas o unidades de ejecución en la documentación gráfica del presente Plan                                                                           |
| Uso característico                                 | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Cesiones                                           | ----                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                    | Aprovechamiento Consolidado                                                                                                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Patrimonializable                  | 100%                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Superficie edificable máxima                       | Superficie Consolidada                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Los usos actuales de este ámbito, residenciales, incluidos los usos de actividades profesionales y de tipo agrario vinculados al residencial tradicional existente y los terciarios o servicios, incluidos los terciarios en planta baja se consolidan. |
| Número máximo de viviendas                         | 151                                                                                                                                                                                                                                                     |

### 4.- DETERMINACIONES FORMALES

4.1\_Al margen de las determinaciones que en orden a orientar la composición arquitectónica y regular las condiciones estéticas aplicables a los edificios del Casco pudieran establecerse especificarse en desarrollo del presente Plan, el presente artículo recoge aquellas, que, en tanto esa normativa especial no se produzca, serán de aplicación en el Casco Antiguo.

4.2\_La nueva edificación o la ampliación de los edificios existentes responderán, como regla general, a la tipología edificatoria tradicional tanto en lo relativo a constantes constructivas, como a ordenación y composición arquitectónica, siendo indispensables la sencillez volumétrica de acuerdo con las edificaciones tradicionales del entorno.

En particular, tanto las obras de nueva planta como las obras de ampliación, reforma y consolidación, resolverán de modo análogo a las construcciones tradicionales la cubierta, los remates y cornisas, huecos de balcones, miradores y carpinterías de ventana. Los materiales empleados en cubierta, cerramientos y huecos exteriores responderán al criterio recogido en el párrafo anterior, quedando la utilización de materiales o texturas distintas a las usuales del entorno sujeta a justificación técnica y en último término a la aprobación del Ayuntamiento. Según lo anterior, los edificios se resolverán en volúmenes elementales de planta rectangular (salvo que la situación del solar o condiciones urbanísticas impuestas lo hiciera imposible).

Las cubiertas de la edificación serán tejados de faldones continuos que recogerán aguas en las condiciones establecidas al efecto. No se permiten discontinuidades del plano de cubierta en orden a la obtención de terrazas, ni en el alero de la edificación.

No se admite el retranqueo del plano de fachada en orden a garantizar la volumetría elemental de las construcciones, salvo que tal retranqueo afecte a todo el costado de una planta respecto de la superior o inferior, en orden a disponer de un porche o galería, debiéndose mantener en este caso la forma rectangular de las plantas y la continuidad del plan o del resto de las fachadas.

No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar, previo informe favorable, soluciones arquitectónicas singulares que no cumpliendo estrictamente las condiciones anteriores responsan a una concepción volumétrica sencilla, acorde con las construcciones tradicionales del Casco Antiguo.

4.3\_Se prohíbe expresamente en el ámbito del Casco Antiguo el vuelo, quedando limitada su posibilidad a balcones y miradores, cuya profundidad no supere, medida desde el plano de fachada, la décima parte de la anchura de la calle o plaza a que dé frente, y en ningún caso, 0,80 m. Se





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.



entiende por mirador cualquier cuerpo acristalado en sus tres lados construido con perfilera metálica o de madera y adosado al muro. Los huecos de salida al mirador desde las piezas interiores a las que se vincule no excederán de 1,20 m, si su perfilera fuera metálica irá pintada o lacada en color. No se permiten anodizados.

Cualquiera que sea su uso, los materiales empleados en la composición de los cerramientos de planta baja serán aquellos que constituyen el resto de la edificación a que pertenezca, salvo que se pretenda conferir a dicha planta de carácter de base o zócalo del resto de la construcción en cuyo caso podrán emplearse en su ejecución sillares o aplacados de piedra.

La decoración de instalaciones comerciales y elementos decorativos adicionales respetará tanto las características del entorno construido como las propias del edificio en que se sitúen y quedan sometidas a lo preceptuado con carácter general para tratamiento de fachadas en planta baja.

Cualquier obra de reforma, ampliación o consolidación de la edificación, sea en residencial o comercial, y signifique o no un cambio de uso, estará sometida a las determinaciones recogidas en la presente normativa.

4.4\_Cualquier proyecto referente a los edificios o áreas incluidas en el catálogo precisará un informe favorable emitido por la Institución Príncipe de Viana.

4.5\_Los edificios dotacionales podrán ser objeto de tratamiento singularizado de modo que las condiciones estéticas impuestas por la presente Normativa podrán acomodarse a los usos y carácter representativo de los mismos.

4.6\_No podrán emplazarse nuevas edificaciones. Se permite, sin embargo, la sustitución de la edificación existente y la ampliación de una planta de aquellos edificios que consten únicamente de planta baja. No obstante, se permite, en cada parcela, la construcción de porches o de pequeños cuerpos de obra e incluso, prefabricados, con una superficie de ocupación no superior a 9 metros cuadrados, 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. Las casetas para almacenamiento no computarán a efectos del cómputo de superficie construida.





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



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



## CAPÍTULO 2. SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR:

### Artículo 38. UNIDAD MORFOLÓGICA C1

|                                             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|---------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|                                             | CÓDIGO                             | C1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                    |           |
|                                             | UNIDAD ESPACIAL                    | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|                                             | Clasificación del Suelo            | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                    |           |
|                                             | Categoría de suelo                 | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |           |
|                                             | Superficie de la unidad            | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |           |
|                                             | Uso característico                 | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                    |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|                                             | Sistema de actuación               | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |           |
|                                             | Aprovechamiento Lucrativo Total    | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.<br>No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. Se permite, asimismo, sin necesidad de la aprobación de un modelo unitario, el cierre de terrazas con carpintería de aluminio y cierre de vidrio en los edificios y plantas siguientes:<br>Portales nº 17, 19, 21, 33, 37, 49 y 51: En la última planta, en las plantas 7ª y 10ª las terrazas laterales y en la planta 9ª la pequeña terraza que da frente a la C/ Ronda San Cristóbal.<br>Portal 27: En las plantas 7ª y 10ª las terrazas laterales, en la planta 9ª la pequeña terraza que da frente a la C/ Ronda San Cristóbal y en la última planta la terraza central que da frente a la plaza interior.<br>En los demás portales, excepción hecha del portal nº 7: En la última planta.<br>Podrá autorizarse el cerramiento de espacios públicos marginales de escasa entidad superficial, siempre que tal cerramiento no impida el normal desarrollo de las actividades del entorno.<br>Sólo podrán autorizarse cerramientos adosados a construcciones existentes y su diseño deberá armonizarse con las características formales y materiales de las construcciones serán condominios destinados a usos propios de la comunidad de vecinos correspondiente.<br>La superficie construida que genere este tipo de cerramientos no computará a efectos de aprovechamiento urbanístico. |                                                                                                                    |           |
|                                             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|                                             | Usos pormenorizados del suelo      | Residencial (Tipología Colectiva pb terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                    |           |
|                                             | Usos detallados por planta         | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                           | PROHIBIDO |
|                                             | Sótano/semisótano "zócalo"         | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Terciario.                                                                                                         | Resto     |
|                                             | Baja                               | Terciario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Usos complementarios a la actividad residencial Y terciario y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
|                                             | Plantas elevadas                   | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                    | Resto     |
|                                             | Número máximo de viviendas         | 1068                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                    |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                    |           |
|                                             | Alineaciones                       | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |           |
|                                             | N. máximo de plantas sobre rasante | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |           |
|                                             | Altura máxima de la edificación    | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                    |           |





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 39. UNIDAD MORFOLÓGICA C2

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|------|-------------|-------|------------------|-------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| CÓDIGO                                      | C2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Se permiten ampliaciones de las viviendas siempre que la superficie construida de la ampliación no exceda de un 40% sobre la superficie construida inicialmente de cada vivienda.<br><br>Al margen de las obras de ampliación y reforma reguladas en el párrafo anterior, se permite el aprovechamiento de espacios situados bajo cubiertas, en las condiciones establecidas con carácter general para viviendas unifamiliares. Se permiten asimismo, construcciones complementarias cuya dimensión no exceda de 4 m2 en la parcela privada, sin que las superficies aprovechadas en tales supuestos computen a efectos de edificabilidad. |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Baja | Residencial | Resto | Plantas elevadas | Residencial | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PROHIBIDO               |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Número máximo de viviendas                  | 27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Altura máxima de la edificación             | 7.5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |





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 40. **UNIDAD MORFOLÓGICA C3**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|------|-------------|-------|------------------|-------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| CÓDIGO                                      | C3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Se admite una ampliación de la superficie edificada que no excederá finalmente para cada vivienda de la que resulte de aplicar a la superficie de parcela o de propiedad privada, 0,24 m²/m².<br>Se admite el cerramiento de los porches de acceso a la parcela sin que su superficie compute a efectos de edificabilidad.<br>Al margen de las obras de ampliación y reforma reguladas en el párrafo anterior, se permite el aprovechamiento de espacios situados bajo cubiertas, en las condiciones establecidas con carácter general para viviendas unifamiliares. |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr></table>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Baja | Residencial | Resto | Plantas elevadas | Residencial | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | PROHIBIDO               |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Resto                   |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Resto                   |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Número máximo de viviendas                  | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.<br>Se exige un retranqueo mínimo de 6 mt respecto de las alineaciones oficiales representadas en la documentación gráfica del presente Plan. Esta condición no afecta al cerramiento de porches a que se hace referencia en el apartado 2 de esta ficha.                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |
| Condiciones compositivas y materiales       | Las obras de ampliación de las viviendas se realizarán en su caso, adosadas a la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |      |             |       |                  |             |       |





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 41. **UNIDAD MORFOLÓGICA C4**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | C4                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Además de la edificabilidad consolidada se permite la ampliación en 20 m² construidos como máximo, de la planta baja de cada vivienda para resolver problemas de accesibilidad con las condiciones indicadas en la ficha.                        |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar).                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                          | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                            | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                      | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 13                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | La citada ampliación sólo podrá, en su caso, destinarse a zona de dormitorio, baño y distribuidor.<br>Se deberá justificar la adecuada integración formal y material de la ampliación en la solución arquitectónica de la vivienda preexistente. |                                                                                                        |           |





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 42. **UNIDAD MORFOLÓGICA C5. (UNIDADES DE EJECUCIÓN C5-1 Y C5-2, ACTUACIONES DE DOTACIÓN AD 357.2 / AD 507.2/ AD 354.2/ AD 1960.2/ AD 282.2/ AD 260.2/ AD 264.2/ AD 263.2/ AD 262.2)**

|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|--|--------|-----------|-------|-----------|---------|--|---------|-------------|--------|-----------|-------|-------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| CÓDIGO                                                           | C5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| UNIDAD ESPACIAL                                                  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Clasificación del Suelo                                          | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Categoría de suelo                                               | CONSOLIDADO DELIMITADO GRÁFICAMENTE<br>SE DELIMITAN GRÁFICAMENTE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN AD 357.2 / AD 507.2/ AD 354.2/ AD 1960.2/ AD 282.2/ AD 260.2/ AD 264.2/ AD 263.2/ AD 262.2<br>NO CONSOLIDADO DELIMITADO GRÁFICAMENTE<br>UE C5-1 y UE C5-2                                                                                                                                                                                |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Superficie de la unidad                                          | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Uso característico                                               | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 2.1-SUELO URBANO CONSOLIDADO                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Sistema de actuación                                             | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Cesiones                                                         | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Aprovechamiento Lucrativo consolidado                            | Edificabilidad consolidada: 0,22 m²/m² sobre superficie de parcela neta.<br>Además, se permite la ampliación en 20 m² construidos como máximo, de la planta baja de cada vivienda para resolver problemas de accesibilidad con las condiciones indicadas en la ficha.                                                                                                                                                                 |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Norma particular parcela nº 296 del polígono 2                   | Parcela destinada a uso pormenorizado de residencia comunitaria. Se permite una superficie adicional de 500 m² sobre la superficie construida existente.                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Norma particular parcelas nº 538, 539, 540 y 541 pol 2. (APA2.4) | P 538.2 284,13 m²<br>P 539.2 176,37 m²<br>P 540.2 181,74 m²<br>P 541.2 317,33 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| ACTUACIONES DE DOTACIÓN EN PARCELAS                              | AD 357.2 / AD 507.2/ AD 354.2/ AD 1960.2/ AD 282.2/ AD 260.2/ AD 264.2/ AD 263.2/ AD 262.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Sistema de actuación                                             | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Incremento de Aprovechamiento máximo por AD                      | Se permite la edificación de una nueva vivienda por AD para lo que podrá incrementarse la edificabilidad consolidada de 0,22 m²/m² a la que se justifique como necesaria siempre que la nueva vivienda no supere la superficie edificable máxima de 250 m² construidos.                                                                                                                                                               |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                | 90% del incremento de aprovechamiento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Cesiones                                                         | 10% del incremento de aprovechamiento.<br>Se calculará con el proyecto de ejecución y se liquidará con la licencia de obras.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 2.1-SUELO URBANO NO CONSOLIDADO                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Sistema de actuación                                             | INCLUYE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE C5-1 y C5-2 delimitadas gráficamente<br>Compensación o en su caso, parcelación o reparcelación voluntaria<br>(El Proyecto de urbanización o Proyecto de obras de urbanización necesarias deberán resolver correctamente la adaptación de los elementos de urbanización existentes para garantizar el acceso de vehículos al interior de la parcela, así como de las acometidas de los servicios) |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Superficie total de la UE C5-1 y C5-2                            | Delimitada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| Superficie total de la UE C5-1 y C5-2 excluidos los SG Y SL      | <table><tr><td colspan="2">UE C5-1</td></tr><tr><td>518.2_</td><td>809,26 m²</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>809,26 m²</td></tr><tr><td colspan="2">UE C5-2</td></tr><tr><td>1382.2_</td><td>2.141,18 m²</td></tr><tr><td>287.2_</td><td>309,97 m²</td></tr><tr><td>TOTAL</td><td>2.451,15 m²</td></tr></table>                                                                                                                        | UE C5-1 |  | 518.2_ | 809,26 m² | TOTAL | 809,26 m² | UE C5-2 |  | 1382.2_ | 2.141,18 m² | 287.2_ | 309,97 m² | TOTAL | 2.451,15 m² |
| UE C5-1                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 518.2_                                                           | 809,26 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| TOTAL                                                            | 809,26 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| UE C5-2                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 1382.2_                                                          | 2.141,18 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| 287.2_                                                           | 309,97 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |
| TOTAL                                                            | 2.451,15 m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |  |        |           |       |           |         |  |         |             |        |           |       |             |





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



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



|                                                                      |                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cesiones                                                             | 10% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                      |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                      | 0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta.<br>UE C5-1 178,04 m <sup>2</sup> _ 220,12 UAS *<br>UE C5-2 539,25 m <sup>2</sup> _ 666,71 UAS * |
| Aprovechamiento Medio                                                | UE C5-1 0,27 UAs/m <sup>2</sup><br>UE C5-2 0,31 UAs/m <sup>2</sup>                                                                                                    |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                    | 90% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                      |
| Superficie edificable máxima                                         | 0,22 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sobre superficie de parcela neta                                                                                                  |
| * Se adoptan los coeficientes establecidos para el suelo urbanizable |                                                                                                                                                                       |

**3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES**

| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                       |  | Residencial (Tipología unifamiliar y comunitario). |                                                                                                        |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                          |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                            | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                |  | Residencial                                        | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                    |  | Residencial                                        |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                          |  | 100 (89+11)                                        |                                                                                                        |           |
| Número máximo de viviendas consolidadas ( incluido APA2.4)                                                                                                                                          |  | 89                                                 |                                                                                                        |           |
| Número máximo viv. en actuaciones de dotación                                                                                                                                                       |  | 1 vivienda por AD x9=9 viviendas *                 |                                                                                                        |           |
| Número máximo viv. en unidades de ejecución                                                                                                                                                         |  | 1 vivienda por UE x2=2 viviendas *                 |                                                                                                        |           |
| * Conforme a lo establecido por el TR-LFOTU, al tratarse de actuaciones independientes con un número de viviendas inferior a 3 no se exige en estas actuaciones reserva de viviendas de protección. |  |                                                    |                                                                                                        |           |

**4.- DETERMINACIONES FORMALES**

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alineaciones                          | Consolidadas por la edificación existente e indicadas gráficamente.<br>Se exige un retranqueo mínimo de 6 mt de la fachada y cuerpos volados respecto de los límites de la parcela. La distancia mínima de otros elementos constructivos (balcones, aleros,...) será de 5 metros<br>Para las UEs, y ADs las determinadas en la documentación gráfica que podrán modificarse mediante estudio de detalle.                                                                                                                       |
| N. máximo de plantas sobre rasante    | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Altura máxima de la edificación       | 7 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Condiciones compositivas y materiales | Los cerramientos de parcela respetarán en las alineaciones con el espacio público, el modelo de verja existente, compuesto por un muro de fábrica de bloque prefabricado de hormigón y perfilera metálica pintada en rojo<br>La citada ampliación en suelo urbano consolidado DE 20 m <sup>2</sup> sólo podrá, en su caso, destinarse a zona de dormitorio, baño y distribuidor.<br>Se deberá justificar la adecuada integración formal y material de la ampliación en la solución arquitectónica de la vivienda preexistente. |

**5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO**

|                         |                                                                 |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| CÓDIGO                  | APA2.4                                                          |
| COD SIUN                | 110992                                                          |
| Instrumento urbanístico | Plan Especial de Actuación Urbana<br>Parcela 362 del polígono 2 |





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



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



### Artículo 43. UNIDAD MORFOLÓGICA C6

|                                                    |                                          |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                          |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | C6                                       |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR          |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                          |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                   |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                              |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                 |
| Uso característico                                 | USO LIBRE PÚBLICO                        |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                          |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                  |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                          |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Uso libre público, red viaria y peatonal |

### Artículo 44. UNIDAD MORFOLÓGICA C7

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------------|--|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| CÓDIGO                                      | C7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda exenta:162 m² (manzanas "A") según denominación del Proyecto de Reparcelación voluntaria vigente.<br>Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda adosada:139,20 m² (manzanas "B"), según denominación del Proyecto de Reparcelación voluntaria vigente.<br>La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades. |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar) y dotacional/equipamiento público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Residencial y Dotacional/equipamiento.</td><td>Usos complementarios a las actividades previstas.<br/>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Residencial y Dotacional/equipamiento.</td><td></td><td>Resto</td></tr></table>                                                                                                      | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Residencial y Dotacional/equipamiento. | Usos complementarios a las actividades previstas.<br>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto | Residencial y Dotacional/equipamiento. |  | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PROHIBIDO               |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Residencial y Dotacional/equipamiento.      | Usos complementarios a las actividades previstas.<br>En residencial actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Residencial y Dotacional/equipamiento.      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Resto                   |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Número máximo de viviendas                  | 163                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |
| Condiciones compositivas y materiales       | Adaptadas al uso y al entorno                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                        |                                                                                                                          |       |                                        |  |       |





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 45. UNIDAD MORFOLÓGICA C8

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------|--------------------------------------------------------|-------|------------------|-------------------------------------------------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| CÓDIGO                                      | C8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Superficie máxima construida de cada vivienda 230 m²<br>La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar), equipamiento privado (deportivo-ocio) y dotacional/equipamiento público.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial y equipamiento según documentación grafica</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencia y equipamiento según documentación grafica</td><td>Resto</td></tr></table>                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | Resto | Baja | Residencial y equipamiento según documentación grafica | Resto | Plantas elevadas | Residencia y equipamiento según documentación grafica | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | PROHIBIDO               |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Baja                                        | Residencial y equipamiento según documentación grafica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Plantas elevadas                            | Residencia y equipamiento según documentación grafica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Número máximo de viviendas                  | 37                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |
| Condiciones compositivas y materiales       | La separación mínima de la edificación prevista en la parcela C-1 -según denominación del Proyecto de Reparcelación aprobado- respecto a los límites de la parcela B-1 de la misma unidad será de 0,90 metros, sin perjuicio de las limitaciones que en cuanto a servidumbres establezca el ordenamiento jurídico. La cubierta de la vivienda emplazada en la parcela c-1 será horizontal no visitable y la altura máxima de la edificación será de 4,42 metros respecto del punto más bajo de la acera en el frente de la parcela.<br>Adaptadas al uso y al entorno |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |                                                        |       |                  |                                                       |       |





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 46. UNIDAD MORFOLÓGICA D1

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| CÓDIGO                                      | D1                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                      |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb y primera Terciario y dotacional/equipamiento).                                                                                                                                     |                                                                                      |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                    | Resto     |
| Baja                                        | Terciario y dotacional/equipamiento.                                                                                                                                                                                    | Usos complementarios a la actividad residencial, terciario y dotacional/equipamiento | Resto     |
| Planta Primera                              | Terciario y dotacional/equipamiento.                                                                                                                                                                                    |                                                                                      | Resto     |
| Resto de plantas elevadas                   | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                 | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 72                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente y establecidas por APA2.2                                                                                                                                                     |                                                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                      |           |
| Condiciones compositivas y materiales       | Establecidas por APA2.2                                                                                                                                                                                                 |                                                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| CÓDIGO                                      | APA2.2                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                      |           |
| COD SIUN                                    | 111344 modifica a 104983 en acabados exteriores                                                                                                                                                                         |                                                                                      |           |
| Instrumento urbanístico                     | Estudio De detalle Rehabilitación energética de envolvente en la manzana C/Zabalgaina 1 a 15                                                                                                                            |                                                                                      |           |





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



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

Artículo 47. **UNIDAD MORFOLÓGICA D2**

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| CÓDIGO                                                                          | D2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                 | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Clasificación del Suelo                                                         | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Categoría de suelo                                                              | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Superficie de la unidad                                                         | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Uso característico                                                              | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sistema de actuación                                                            | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                 | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                               | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                   | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos detallados por planta                                                      | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Terciario</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | - | Resto | Baja<br>Terciario | Usos complementarios a las actividades del edificio | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                         | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROHIBIDO               |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Baja<br>Terciario                                                               | Usos complementarios a las actividades del edificio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial                                                 | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Número máximo de viviendas                                                      | 114                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Alineaciones                                                                    | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                              | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Altura máxima de la edificación                                                 | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |





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 48. **UNIDAD MORFOLÓGICA D3**

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| CÓDIGO                                                                          | D3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                 | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Clasificación del Suelo                                                         | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Categoría de suelo                                                              | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Superficie de la unidad                                                         | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Uso característico                                                              | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sistema de actuación                                                            | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                 | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                               | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                   | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos detallados por planta                                                      | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Terciario</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | - | Resto | Baja<br>Terciario | Usos complementarios a las actividades del edificio | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                         | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROHIBIDO               |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Baja<br>Terciario                                                               | Usos complementarios a las actividades del edificio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial                                                 | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Número máximo de viviendas                                                      | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Alineaciones                                                                    | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                              | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Altura máxima de la edificación                                                 | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |





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 49. UNIDAD MORFOLÓGICA D4

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------|------|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | D4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.<br>Se permite el incremento de 338.40 m² para eliminación de barreras arquitectónicas establecido por APA2.5                                                                                                                             |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-<br/>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio<br/>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br/>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                       | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -<br>Resto | Baja | Terciario | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Resto | Plantas elevadas | Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROHIBIDO                                                     |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -<br>Resto                                                    |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Baja                                        | Terciario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Resto  |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Número máximo de viviendas                  | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente + las establecidas por APA2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | APA2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| COD SIUN                                    | 111340                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Instrumento urbanístico                     | PEAU Calle Erreniega, números 28,30,32,34,36,38,40 y42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |





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 50. **UNIDAD MORFOLÓGICA D5**

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------|-----------------------------------------------------|-------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| CÓDIGO                                                                          | D5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                 | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Clasificación del Suelo                                                         | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Categoría de suelo                                                              | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Superficie de la unidad                                                         | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Uso característico                                                              | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sistema de actuación                                                            | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                 | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                               | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                   | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Usos detallados por planta                                                      | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Terciario</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | - | Resto | Baja<br>Terciario | Usos complementarios a las actividades del edificio | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                         | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROHIBIDO               |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Baja<br>Terciario                                                               | Usos complementarios a las actividades del edificio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial                                                 | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Número máximo de viviendas                                                      | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Alineaciones                                                                    | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                              | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |
| Altura máxima de la edificación                                                 | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                   |                                                     |       |                                 |                                                      |       |





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 51. UNIDAD MORFOLÓGICA D6

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------|------|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | D6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.<br>Se permite el incremento de 338.40 m² para eliminación de barreras arquitectónicas establecido por APA2.5                                                                                                                             |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-<br/>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio<br/>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br/>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                       | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -<br>Resto | Baja | Terciario | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Resto | Plantas elevadas | Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | PROHIBIDO                                                     |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | -<br>Resto                                                    |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Baja                                        | Terciario                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Resto  |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Número máximo de viviendas                  | 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente + las establecidas por APA2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | APA2.5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| COD SIUN                                    | 111340                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |
| Instrumento urbanístico                     | PEAU Calle Erreniega, números 28,30,32,34,36,38,40 y42                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                               |          |           |        |                                                                       |            |      |           |                                                              |                  |             |                                                               |





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 52. UNIDAD MORFOLÓGICA D7

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------|------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|---------------------------------------------------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | D7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.<br>Se permite el incremento de 338.40 m² para eliminación de barreras arquitectónicas establecido por APA2.1                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-<br/>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial</td><td>Usos complementarios a la actividad residencial.<br/>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br/>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br/>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                           | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -<br>Resto | Baja | Residencial | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto | Plantas elevadas | Residencial | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROHIBIDO                                                                                                         |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | -<br>Resto                                                                                                        |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Actividades profesionales vinculadas a la residencia<br>Resto                                                     |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente + las establecidas por APA2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| CÓDIGO                                      | APA2.1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| COD SIUN                                    | 110741                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |
| Instrumento urbanístico                     | PEAU Calle Erreniega, números 27-29-31-33                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |             |                                                                                                                   |                  |             |                                                               |





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 53. UNIDAD MORFOLÓGICA D8

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D8                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 54. UNIDAD MORFOLÓGICA D9

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D9                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 55. UNIDAD MORFOLÓGICA D10

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D10                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 56. **UNIDAD MORFOLÓGICA D11**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D11                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 57. **UNIDAD MORFOLÓGICA D12**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D12                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 32                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 58. **UNIDAD MORFOLÓGICA D13**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| CÓDIGO                                      | D12                                                                                                                                                                                                                     |                                                             |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                             |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                             |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                             |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                             |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                             |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                             |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                             |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología residencia comunitaria)                                                                                                                                                                          |                                                             |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                    | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                           | Resto     |
| Baja                                        | Residencial Comunitaria                                                                                                                                                                                                 | Usos complementarios a la actividad residencial comunitaria | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial Comunitaria                                                                                                                                                                                                 |                                                             | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 0                                                                                                                                                                                                                       |                                                             |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                             |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                             |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                             |           |





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 59. **UNIDAD MORFOLÓGICA D14**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | D12                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100%                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                     | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 40                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                                                                                               |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                          |           |





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 60. **UNIDAD MORFOLÓGICA D15**

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------|---|-------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------|--|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| CÓDIGO                                                                          | D15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                 | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Clasificación del Suelo                                                         | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Categoría de suelo                                                              | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Superficie de la unidad                                                         | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Uso característico                                                              | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Sistema de actuación                                                            | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Cesiones                                                                        | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                 | Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda exenta: 240 m² (manzanas 1)<br>Superficie máxima construida de cada vivienda prevista inicialmente como vivienda adosada: 160 m² (manzanas 2)<br>Además, se permite la ampliación en 20 m² construidos como máximo, de la planta baja de cada vivienda para resolver problemas de accesibilidad con las condiciones indicadas en la ficha.                                      |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                               | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                   | Residencial (Tipología unifamiliar) y equipamiento privado (deportivo-ocio)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Usos detallados por planta                                                      | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Residencial</td><td>Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial</td><td></td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | - | Resto | Baja<br>Residencial | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial |  | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                         | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PROHIBIDO               |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Sótano<br>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Baja<br>Residencial                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resto                   |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Número máximo de viviendas                                                      | 76                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Alineaciones                                                                    | Consolidadas por la edificación.<br>Para las ampliaciones citadas en planta baja se ajustará a las alineaciones establecidas por el APA2.3 y trasladadas a los planos de forma.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                              | 2 (B+ 1)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Altura máxima de la edificación                                                 | 7 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Condiciones compositivas y materiales                                           | La citada ampliación sólo podrá, en su caso, destinarse a zona de dormitorio, baño y distribuidor.<br>Su emplazamiento debe situarse en la zona definida gráficamente por las alineaciones<br>Se deberá justificar la adecuada integración formal y material de la ampliación en la solución arquitectónica de la vivienda preexistente.                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| CÓDIGO                                                                          | APA2.3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| COD SIUN                                                                        | 19955                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |
| Instrumento urbanístico                                                         | MPM Modificación de Plan Municipal D15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                                 |   |       |                     |                                                                                                        |       |                                 |  |       |





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 61. **UNIDAD MORFOLÓGICA D16**

|                                             |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      |  | D16                                                                         |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                      |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                                 |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente                                                    |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                                 |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                                     |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                        |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | 8.320 m² construidos                                                        |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100% del aprovechamiento previsto                                           |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología unifamiliar) y equipamiento privado (deportivo-ocio) |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                     | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas       | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        |  | Residencial                                                                 | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                                 |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 52                                                                          |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |  |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                |  | Determinadas en la documentación gráfica.                                   |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          |  | 2 (B+ 1)                                                                    |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             |  | 7,5 m                                                                       |                                                                                                        |           |





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 62. **UNIDAD MORFOLÓGICA D17**

|                                             |                                                                             |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                             |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | D17                                                                         |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                             |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                      |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                 |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                    |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                 |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                     |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                        |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 4.800 m² construidos                                                        |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                           |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar) y equipamiento privado (deportivo-ocio) |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                     | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas       | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                 | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                 |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 26                                                                          |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                             |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                   |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                    |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                       |                                                                                                        |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO               |                                                                             |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | APA2.6                                                                      |                                                                                                        |           |
| COD SIUN                                    | 110360                                                                      |                                                                                                        |           |
| Instrumento urbanístico                     | Estudio de Detalle parcela 680 pol 2                                        |                                                                                                        |           |





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



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

Artículo 63. **UNIDAD MORFOLÓGICA D18**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | D18                                                                   |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 4.800 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar)                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 30                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7 m                                                                   |                                                                                                        |           |





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 64. **UNIDAD MORFOLÓGICA D19**

|                                             |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | D18                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 15.710 m² construidos<br>La distribución del aprovechamiento urbanístico se efectuará de acuerdo a las figuras de planeamiento y gestión vigentes. |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar y comunitario).                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                            | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                              | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                        | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                        |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 90                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                                                                                                           |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7.5 m                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |

Artículo 65. **UNIDAD MORFOLÓGICA D20**

|                                                    |                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                                                        |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | D20                                                                                                                                    |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                        |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                                                        |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                                                                 |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                                                            |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                                                               |
| Uso característico                                 | USO LIBRE PÚBLICO Y DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                                    |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                                                        |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                                                                |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                                                        |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Uso libre público, dotacional /equipamiento público, red viaria y peatonal                                                             |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                                                        |
| Alineaciones                                       | Consolidadas las alineaciones de la edificación existente.<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | 3 (B+ 2)<br>Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                                                   |
| Condiciones compositivas y materiales              | Adaptadas al uso y al entorno                                                                                                          |





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 66. **UNIDAD MORFOLÓGICA D21**

|                                                    |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                      |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | D21                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                      |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                      |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                               |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                          |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                             |
| Uso característico                                 | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                      |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                      |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                              |
| Superficie edificable máxima                       | La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades. |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                      |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Uso dotacional /equipamiento público. Deportivo polivalente y sociocultural                          |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                      |
| Alineaciones                                       | Se adaptarán a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                            |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                             |
| Condiciones compositivas y materiales              | Adaptadas al uso y al entorno                                                                        |

Artículo 67. **UNIDAD MORFOLÓGICA D22**

|                                                    |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                      |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | D22                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                      |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                      |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                               |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                          |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                             |
| Uso característico                                 | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                      |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                      |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                              |
| Superficie edificable máxima                       | La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades. |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                      |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Uso dotacional /equipamiento público. Educativo                                                      |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                      |
| Alineaciones                                       | Se adaptarán a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                            |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                             |
| Condiciones compositivas y materiales              | Adaptadas al uso y al entorno                                                                        |





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 68. **UNIDAD MORFOLÓGICA D23**

|                                                    |                                                                                                      |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                      |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | D23                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                      |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                      |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                               |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                          |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                             |
| Uso característico                                 | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                      |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                      |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                              |
| Superficie edificable máxima                       | La superficie construida destinada a equipamiento público se definirá en función de las necesidades. |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                      |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Uso dotacional /equipamiento público. Educativo                                                      |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                      |
| Alineaciones                                       | Se adaptarán a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                            |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | Se adaptará a las necesidades del equipamiento público en uso dotacional                             |
| Condiciones compositivas y materiales              | Adaptadas al uso y al entorno                                                                        |

Artículo 69. **UNIDAD MORFOLÓGICA D26**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | D26                                                                   |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 2.352 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar)                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 14                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 2 (B+ 1)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 7,5 m                                                                 |                                                                                                        |           |





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 70. UNIDAD MORFOLÓGICA E1

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|------------|------|--------------------------------------|-------|----------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| CÓDIGO                                      | E1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb y primera Terciario y dotacional/equipamiento).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>-<br/>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario y dotacional/equipamiento.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Planta Primera</td><td>Residencial, Terciario y dotacional/equipamiento.<br/>(*)</td><td>Usos complementarios a las actividades del edificio<br/>Actividades profesionales vinculadas a la residencia</td></tr><tr><td>Resto de plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                     | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -<br>Resto | Baja | Terciario y dotacional/equipamiento. | Resto | Planta Primera | Residencial, Terciario y dotacional/equipamiento.<br>(*) | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto de plantas elevadas | Residencial | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PROHIBIDO                                                                                                   |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | -<br>Resto                                                                                                  |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Baja                                        | Terciario y dotacional/equipamiento.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Resto                                                                                                       |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Planta Primera                              | Residencial, Terciario y dotacional/equipamiento.<br>(*)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Resto de plantas elevadas                   | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                                                                                                       |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| (*)                                         | Se permite el cambio de uso en la planta primera, aceptándose dos viviendas por cada rellano de escalera                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Número máximo de viviendas                  | 160                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             |          |           |        |                                                                       |            |      |                                      |       |                |                                                          |                                                                                                             |                           |             |       |





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 71. **UNIDAD MORFOLÓGICA E2**

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| CÓDIGO                                      | E2                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                             |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                             |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                             |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas, así como la construcción de porches en las alineaciones establecidas al efecto. |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                             |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario).                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                                    | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                           | Resto     |
| Baja                                        | Terciario.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                             | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 80                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                             |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                             |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                             |           |





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 72. **UNIDAD MORFOLÓGICA E3**

|                                                    |                                                                       |                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | E3                                                                    |                                                                                                        |           |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                                 | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                           | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                    | 5.760 m <sup>2</sup> construidos                                      |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                  | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                         | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                             | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                               | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                   | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                         | 36                                                                    |                                                                                                        |           |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                       | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | 2 (B+ 1)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación                    | 7,5 m                                                                 |                                                                                                        |           |





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 73. UNIDAD MORFOLÓGICA E4

|                                             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | E3                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico. No obstante, se permiten aprovechamientos de entrecubierta y cerramiento de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas. |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva).                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                 | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                   | -                                                                                                      | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                                                                                             | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 28                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                                                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                              |                                                                                                        |           |





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 74. **UNIDAD MORFOLÓGICA E5**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | E5                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 8.400 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 40                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                               |                                                                                                        |           |

Artículo 75. **UNIDAD MORFOLÓGICA E6**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | E6                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 8.400 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar Adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 40                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                               |                                                                                                        |           |





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 76. **UNIDAD MORFOLÓGICA E7**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | E7                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 7.560 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar)                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 36                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10.40 m                                                               |                                                                                                        |           |

Artículo 77. **UNIDAD MORFOLÓGICA F1**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | F1                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 7.560 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 36                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                               |                                                                                                        |           |





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 78. UNIDAD MORFOLÓGICA F2

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | F2                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 11.930 m² construidos                                                 |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 46                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                               |                                                                                                        |           |

## Artículo 79. UNIDAD MORFOLÓGICA F3

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | F3                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 7.140 m² construidos                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar adosada)                           |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 34                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10.40 m                                                               |                                                                                                        |           |





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 80. **UNIDAD MORFOLÓGICA F4**

|                                             |                                                                       |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | F4                                                                    |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 10.080 m² construidos                                                 |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología Unifamiliar adosada y colectiva)               |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 48                                                                    |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                               |                                                                                                        |           |





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



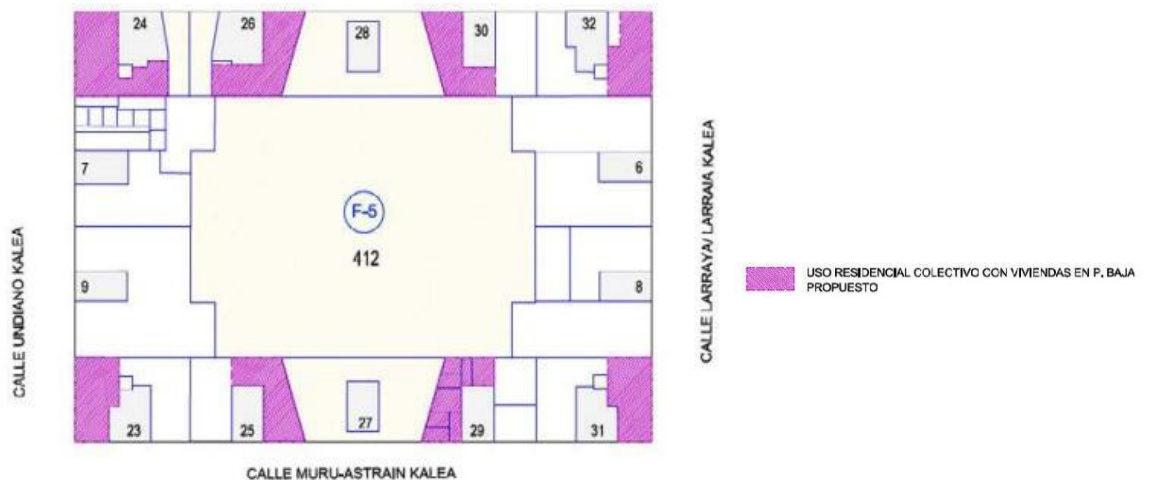
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



## Artículo 81. UNIDAD MORFOLÓGICA F5

|                                             |  |                                                                       |                                                                                                             |           |
|---------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |  |                                                                       |                                                                                                             |           |
| CÓDIGO                                      |  | F5                                                                    |                                                                                                             |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             |  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                             |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |  |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Clasificación del Suelo                     |  | URBANO                                                                |                                                                                                             |           |
| Categoría de suelo                          |  | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                             |           |
| Superficie de la unidad                     |  | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                             |           |
| Uso característico                          |  | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                             |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |  |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Sistema de actuación                        |  | DIRECTA                                                               |                                                                                                             |           |
| Cesiones                                    |  | ----                                                                  |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |  | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.          |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           |  | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                             |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |  |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Usos pormenorizados del suelo               |  | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario).                       |                                                                                                             |           |
| Usos detallados por planta                  |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                                    | PROHIBIDO |
| Sótano                                      |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                           | Resto     |
| Baja                                        |  | Terciario. Residencial (*)                                            | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            |  | Residencial                                                           |                                                                                                             | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  |  | 124                                                                   |                                                                                                             |           |

(\*) En lo que hace referencia al uso residencial en planta baja, se cumplirán las condiciones expresadas en el escrito presentado en el Ayuntamiento por "Comunidad de Propietarios Zizur" el día 25 de septiembre de 2003, a excepción de las superficies afectadas, cuya delimitación se representa, ajustada a la realidad física y/o a la delimitación catastral, según MPM 2025 ID112348 APA2.7



En aquellos locales en que se prevén viviendas en planta baja, podrán instalarse usos terciarios.

### 4.- DETERMINACIONES FORMALES

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Alineaciones                         | Consolidadas por la edificación existente. |
| N. máximo de plantas sobre rasante   | Consolidadas por la edificación existente. |
| Altura máxima de la edificación      | Consolidadas por la edificación existente. |
| <b>5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO</b> |                                            |
| <b>CÓDIGO</b>                        | APA2.7                                     |
| <b>COD SIUN</b>                      | 112348                                     |
| Instrumento urbanístico              | MPM UNIDADES F5-F6                         |





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

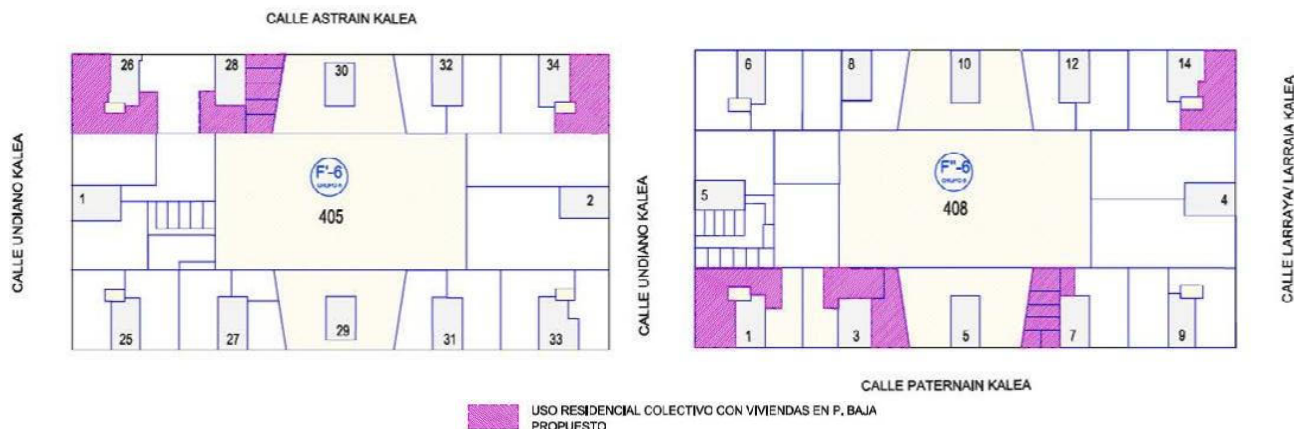


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



## Artículo 82. UNIDAD MORFOLÓGICA F6

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |                                                                                                             |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | F6                                                                    |                                                                                                             |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                             |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | URBANO                                                                |                                                                                                             |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                             |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                             |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                             |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DIRECTA                                                               |                                                                                                             |           |
| Cesiones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ----                                                                  |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.          |                                                                                                             |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                             |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                                                                             |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario).                       |                                                                                                             |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                                    | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                           | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terciario. Residencial (*)                                            | Usos complementarios a las actividades del edificio<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Residencial                                                           |                                                                                                             | Resto     |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 203                                                                   |                                                                                                             |           |
| (*)En lo que hace referencia al uso residencial en planta baja, se cumplirán las condiciones expresadas en el escrito presentado en el Ayuntamiento por "Comunidad de Propietarios Zizur" el día 25 de septiembre de 2003, a excepción de las superficies afectadas, cuya delimitación se representa, ajustada a la realidad física y/o a la delimitación catastral. según MPM 2025 ID112348 APA2.7 |                                                                       |                                                                                                             |           |



En aquellos locales en que se prevén viviendas en planta baja, podrán instalarse usos terciarios.

### 4.- DETERMINACIONES FORMALES

|                                      |                                            |
|--------------------------------------|--------------------------------------------|
| Alineaciones                         | Consolidadas por la edificación existente. |
| N. máximo de plantas sobre rasante   | Consolidadas por la edificación existente. |
| Altura máxima de la edificación      | Consolidadas por la edificación existente. |
| <b>5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO</b> |                                            |
| <b>CÓDIGO</b>                        | APA2.7                                     |
| <b>COD SIUN</b>                      | 112348                                     |
| Instrumento urbanístico              | MPM UNIDADES F5-F6                         |





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 83. UNIDAD MORFOLÓGICA F7

|                                             |                                                                       |                                                                                                       |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                       |           |
| CÓDIGO                                      | F7                                                                    |                                                                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                       |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                       |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                       |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                       |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                       |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.          |                                                                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva).                                    |                                                                                                       |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                     | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial. Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                       | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 78                                                                    |                                                                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                       |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                       |           |





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 84. UNIDAD MORFOLÓGICA F8

|                                             |                                                                       |                                                                                                          |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                                                                          |           |
| CÓDIGO                                      | F8                                                                    |                                                                                                          |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                                                                          |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                                                                          |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                                                                          |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                                                                          |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                                                                          |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                                                                          |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                                                                          |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                                                                          |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.          |                                                                                                          |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                                                                          |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                                                                          |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva).                                    |                                                                                                          |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                                 | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial.<br>Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           |                                                                                                          | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 78                                                                    |                                                                                                          |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                                                                          |           |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                          |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                          |           |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                            |                                                                                                          |           |





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 85. **UNIDAD MORFOLÓGICA F9**

|                                             |                                                                       |                                                      |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                       |                                                      |           |
| CÓDIGO                                      | F9                                                                    |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                       |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                |                                                      |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                           |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                              |                                                      |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                           |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                       |                                                      |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                               |                                                      |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                  |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | 7.560 m² construidos                                                  |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                     |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                       |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva).                                    |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | -                                                    | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                           | Usos complementarios a la actividad residencial.     | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                           | Actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 36                                                                    |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                       |                                                      |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.                             |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                              |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10.40 m                                                               |                                                      |           |





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 86. UNIDAD MORFOLÓGICA G1

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|--------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------|------------|-------|------------------|-------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| CÓDIGO                                      | G1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             | Unidad consolidada a efectos de aprovechamiento urbanístico.<br>No obstante, se permiten cerramientos de terrazas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario).                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Usos detallados por planta                  | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas | Resto | Baja | Terciario. | Resto | Plantas elevadas | Residencial | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                     | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | PROHIBIDO               |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                                                                                                                                                                                                                      | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Baja                                        | Terciario.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Número máximo de viviendas                  | 312                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Alineaciones                                | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |
| Altura máxima de la edificación             | Consolidadas por la edificación existente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                       |       |      |            |       |                  |             |       |





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 87. **UNIDAD MORFOLÓGICA G2**

|                                                    |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| <b>CÓDIGO</b>                                      | G2                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                             |                                                                                                        |           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Uso característico                                 | RESIDENCIAL                                                                                                                 |                                                                                                        |           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                           | ----                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                    |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Manzana "1"                                        | 4.140,00 m <sup>2</sup>                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Manzana "2"                                        | 2.587,50 m <sup>2</sup>                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Manzana "3"                                        | 2.587,50 m <sup>2</sup>                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Manzana "4"                                        | 2.587,50 m <sup>2</sup>                                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                  | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                           |                                                                                                        |           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo                      | Residencial (Tipología unifamiliar adosada y colectiva ).                                                                   |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                         | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                     | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                             | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                       |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                               | Residencial                                                                                                                 | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                                   | Residencial                                                                                                                 |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                         | 115                                                                                                                         |                                                                                                        |           |
| Manzana "1"                                        | 40                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Manzana "2"                                        | 25                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Manzana "3"                                        | 25                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Manzana "4"                                        | 25                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                       | Determinadas en la documentación gráfica.<br>G2.1 modificadas por ED 13179<br>G2.2 modificadas por MPM 17815 en planta baja |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                 | 3 (B+ 2)                                                                                                                    |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación                    | 10,40 m                                                                                                                     |                                                                                                        |           |





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 88. UNIDAD MORFOLÓGICA G3

|                                             |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                          |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| CÓDIGO                                      | G3                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| UNIDAD ESPACIAL                             | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES               |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Clasificación del Suelo                     | URBANO                                                                                                                                        |                                                                                                        |           |
| Categoría de suelo                          | CONSOLIDADO                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Superficie de la unidad                     | Determinada gráficamente                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Uso característico                          | RESIDENCIAL                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Sistema de actuación                        | DIRECTA                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |
| Cesiones                                    | ----                                                                                                                                          |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total             |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Manzana "1"                                 | 4.140,00 m²                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Manzana "2"                                 | 2.587,50 m²                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Manzana "3"                                 | 2.587,50 m²                                                                                                                                   |                                                                                                        |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable           | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                             |                                                                                                        |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES             |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Usos pormenorizados del suelo               | Residencial (Tipología unifamiliar adosada y colectiva ).                                                                                     |                                                                                                        |           |
| Usos detallados por planta                  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                       | TOLERADO                                                                                               | PROHIBIDO |
| Sótano                                      | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                                                                         |                                                                                                        | Resto     |
| Baja                                        | Residencial                                                                                                                                   | Usos complementarios a la actividad residencial y actividades profesionales vinculadas a la residencia | Resto     |
| Plantas elevadas                            | Residencial                                                                                                                                   |                                                                                                        | Resto     |
| Número máximo de viviendas                  | 75                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Manzana "1"                                 | 26                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Manzana "2"                                 | 24                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| Manzana "3"                                 | 25                                                                                                                                            |                                                                                                        |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                |                                                                                                                                               |                                                                                                        |           |
| Alineaciones                                | Determinadas en la documentación gráfica.<br>Parc 1482.2 modificadas por ED 19536 en planta baja<br>G3.3 Parc1890.2 modificadas por MPM 18171 |                                                                                                        |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante          | 3 (B+ 2)                                                                                                                                      |                                                                                                        |           |
| Altura máxima de la edificación             | 10,40 m                                                                                                                                       |                                                                                                        |           |





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 89. UNIDAD MORFOLÓGICA H25

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                       |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                           | H25                                                                   |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                          | URBANO                                                                |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                               | CONSOLIDADO                                                           |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                          | Determinada gráficamente.                                             |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                               | RESIDENCIAL                                                           |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                             | DIRECTA                                                               |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                          |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                | 100%                                                                  |                                                      |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                           | 2.520,00 m² c                                                         |                                                      |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                           | H25_1: 1.080,00 m² c<br>H25_2: 1.440,00 m² c                          |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                    | Residencial (Tipología unifamiliar)                                   |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                       | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                           | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                             | Residencial y usos complementarios de la actividad residencial.       | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                 | Residencial                                                           |                                                      | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                 | Usos complementarios de la actividad residencial.                     |                                                      |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                       | H25_1: 6<br>H25_2: 8                                                  |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                   | 28 plazas                                                             |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                               | B+1+ entrecubierta                                                    |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                  | 7,50 m                                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación en áticos                                                                                                                                                                                                                        | 11 m                                                                  |                                                      |           |
| Altura máxima de la cumbre en su cara inferior                                                                                                                                                                                                                   | 10,50 m                                                               |                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |                                                      |           |
| Esta unidad morfológica procede del desarrollo del Plan Parcial de la Urbanización Ardoi por lo que de manera subsidiaria en esta ficha será de aplicación la normativa particular incluida en este documento para el UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI. |                                                                       |                                                      |           |





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



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



## Artículo 90. UNIDAD MORFOLÓGICA H26

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                                                       |                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                               |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                           | H26                                          |                                                                       |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR              |                                                                       |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                    |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                          | URBANO                                       |                                                                       |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                               | CONSOLIDADO                                  |                                                                       |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                          | Determinada gráficamente.                    |                                                                       |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                               | RESIDENCIAL                                  |                                                                       |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                      |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                             | DIRECTA                                      |                                                                       |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                  | Establecido en el proyecto de reparcelación. |                                                                       |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                | 100%                                         |                                                                       |                                                      |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                           | 2.520,00 m² c                                |                                                                       |                                                      |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                           | H26_1: 1.080,00 m² c<br>H26_2: 1.440,00 m² c |                                                                       |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                    |                                              | Residencial (Tipología colectiva)                                     |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                       |                                              | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                             |                                              | Residencial y usos complementarios de la actividad residencial.       | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              | Residencial                                                           |                                                      | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                 |                                              | Usos complementarios de la actividad residencial.                     |                                                      |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                       |                                              | H26_1: 6<br>H26_2: 8                                                  |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                   |                                              | 28 plazas                                                             |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                     |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                               |                                              | B+1+ entrecubierta                                                    |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                  |                                              | 7,50 m                                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación en áticos                                                                                                                                                                                                                        |                                              | 11 m                                                                  |                                                      |           |
| Altura máxima de la cumbre en su cara inferior                                                                                                                                                                                                                   |                                              | 10,50 m                                                               |                                                      |           |
| Condiciones para el cierre de parcelas y techo de sótano de acceso a garaje conforme al Estudio de Detalle CODSIUN110262                                                                                                                                         |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                                                       |                                                      |           |
| Esta unidad morfológica procede del desarrollo del Plan Parcial de la Urbanización Ardoi por lo que de manera subsidiaria en esta ficha será de aplicación la normativa particular incluida en este documento para el UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI. |                                              |                                                                       |                                                      |           |





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



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



## Artículo 91. UNIDAD MORFOLÓGICA H27

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                       |                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                       |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                           |  | H27                                                                   |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                  |  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                       |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                          |  | URBANO                                                                |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                               |  | CONSOLIDADO                                                           |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                          |  | Determinada gráficamente.                                             |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                               |  | RESIDENCIAL                                                           |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                       |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                             |  | DIRECTA                                                               |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                  |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                          |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                |  | 100%                                                                  |                                                      |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                           |  | 1.440,00 m² c                                                         |                                                      |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                           |  | 1.440,00 m² c                                                         |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                       |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                    |  | Residencial (Tipología unifamiliar)                                   |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                       |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Residencial y usos complementarios de la actividad residencial.       | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Residencial                                                           |                                                      | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                 |  | Usos complementarios de la actividad residencial.                     |                                                      |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                       |  | 8                                                                     |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                   |  | 16 plazas                                                             |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                       |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                               |  | B+1+ entrecubierta                                                    |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                  |  | 7,50 m                                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación en áticos                                                                                                                                                                                                                        |  | 11 m                                                                  |                                                      |           |
| Altura máxima de la cumbre en su cara inferior                                                                                                                                                                                                                   |  | 10,50 m                                                               |                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                       |                                                      |           |
| Esta unidad morfológica procede del desarrollo del Plan Parcial de la Urbanización Ardoi por lo que de manera subsidiaria en esta ficha será de aplicación la normativa particular incluida en este documento para el UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI. |  |                                                                       |                                                      |           |





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



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



## Artículo 92. UNIDAD MORFOLÓGICA H28

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                       |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                           | H28                                                                   |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                       |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                       |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                          | URBANO                                                                |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                               | CONSOLIDADO                                                           |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                          | Determinada gráficamente.                                             |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                               | RESIDENCIAL                                                           |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                      |                                                                       |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                             | DIRECTA                                                               |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                          |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                | 100%                                                                  |                                                      |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                           | 1.440,00 m² c                                                         |                                                      |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                           | 1.440,00 m² c                                                         |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                       |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                    | Residencial (Tipología unifamiliar)                                   |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                       | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                           | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas |                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                             | Residencial y usos complementarios de la actividad residencial.       | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                 | Residencial                                                           |                                                      | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                 | Usos complementarios de la actividad residencial.                     |                                                      |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                       | 8                                                                     |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                   | 16 plazas                                                             |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                       |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                               | B+1+ entrecubierta                                                    |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                  | 7,50 m                                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación en áticos                                                                                                                                                                                                                        | 11 m                                                                  |                                                      |           |
| Altura máxima de la cumbre en su cara inferior                                                                                                                                                                                                                   | 10,50 m                                                               |                                                      |           |
| El espacio de entrecubierta se regulará por lo establecido en el artículo 99 de la normativa Urbanística y no computará a efectos de superficie construida si se cumplen las condiciones establecidas en dicho artículo.                                         |                                                                       |                                                      |           |
| Condiciones para la cubrición de las pérgolas de estructura metálica existentes conforme al Estudio de Detalle CODSIUN 112403                                                                                                                                    |                                                                       |                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                       |                                                      |           |
| Esta unidad morfológica procede del desarrollo del Plan Parcial de la Urbanización Ardoi por lo que de manera subsidiaria en esta ficha será de aplicación la normativa particular incluida en este documento para el UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI. |                                                                       |                                                      |           |





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



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

Artículo 93. **UNIDAD MORFOLÓGICA H29**

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               |                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                               |                                                      |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                           | H29                                                                                           |                                                      |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                  | SE-002 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                               |                                                      |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                               |                                                      |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                          | URBANO                                                                                        |                                                      |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                               | CONSOLIDADO                                                                                   |                                                      |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                          | Determinada gráficamente.                                                                     |                                                      |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                               | RESIDENCIAL                                                                                   |                                                      |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                               |                                                      |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                             | DIRECTA                                                                                       |                                                      |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                  |                                                      |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                | 100%                                                                                          |                                                      |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                           | 1.241,84 m² c<br>H29.1_457,88 m² c<br>H29.3_480 m² c                                          |                                                      |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                           | 1.241,84 m² c                                                                                 |                                                      |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                               |                                                      |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                    | Residencial (Tipología unifamiliar)                                                           |                                                      |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                       | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                       | TOLERADO                                             | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                           | Garajes, instalaciones y usos complementarios al del resto de plantas                         |                                                      | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                             | Residencial y usos complementarios de la actividad residencial.                               | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                 | Residencial                                                                                   |                                                      | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                 | Usos complementarios de la actividad residencial.                                             |                                                      |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                       | 6 ( 2 por subparcela)                                                                         |                                                      |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                   | 12 plazas                                                                                     |                                                      |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                               |                                                      |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                               | B+1+ entrecubierta<br>H29.1_B+1<br>H29.3_S+B+1                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                  | 7,50 m<br>H29.1_6 m<br>H29.3_7,5 m                                                            |                                                      |           |
| Altura máxima de la edificación en áticos                                                                                                                                                                                                                        | 11 m<br>H29.1_8 m<br>H29.3_- m                                                                |                                                      |           |
| Altura máxima de la cumbrera en su cara inferior                                                                                                                                                                                                                 | 10,50 m<br>H29.1_7,5 m<br>H29.3_- m                                                           |                                                      |           |
| Alineaciones H29.1                                                                                                                                                                                                                                               | Trasladados a la presente ficha y a documentación gráfica los datos del ED 2009 CODSIUN16725  |                                                      |           |
| H29.3                                                                                                                                                                                                                                                            | Trasladados a la presente ficha y a documentación gráfica los datos del ED 2019 CODSIUN105045 |                                                      |           |
| 5.- PLANEAMIENTO                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                               |                                                      |           |
| Esta unidad morfológica procede del desarrollo del Plan Parcial de la Urbanización Ardoi por lo que de manera subsidiaria en esta ficha será de aplicación la normativa particular incluida en este documento para el UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI. |                                                                                               |                                                      |           |





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



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



### CAPÍTULO 3. SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI:

#### Artículo 94. UNIDAD ESPACIAL SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                             | SE-003 URBANIZACIÓN ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Clasificación del Suelo                            | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Categoría de suelo                                 | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Superficie de la unidad                            | Determinada gráficamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Uso dominante                                      | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Sistema de actuación                               | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Cesiones                                           | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                    | Conforme al proyecto de reparcelación y sus modificaciones                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Aprovechamiento Patrimonializable                  | 100% del aprovechamiento previsto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Uso global:                                        | ÁREA Homogénea 003-1 URBANIZACIÓN ARDOI FASE 1 RESIDENCIAL_ Residencial<br>ÁREA Homogénea 003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 TERCIARIO PRODUCTIVO_ Terciario-Productivo. (Incluidas las actividades industriales).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Usos detallados                                    | Desarrollados por el Plan Parcial del Sector Ardoi y sus modificaciones, reflejado en las fichas de normativa particular.<br>El área Homogénea 003-2 URBANIZACIÓN ARDOI FASE1 TERCIARIO PRODUCTIVO es un ámbito adecuado para la ubicación del uso de gran establecimiento comercial ya que forma parte de la trama urbana de uso dominante residencial. La aprobación de este uso está condicionado al cumplimiento por parte del sector de las condiciones establecidas por la ley foral reguladora del comercio en Navarra actualmente en proceso de modificación. |
| Número máximo de viviendas                         | El asignado por la reparcelación del sector y sus modificaciones, reflejado en las fichas de normativa particular.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Viviendas de Protección Oficial                    | El número de viviendas asignado por la reparcelación del sector y sus modificaciones reflejado en las fichas de normativa particular, responderán a tipologías sujetas a algún régimen de protección pública.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| CÓDIGO                                             | APA3.0A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| COD SIUN                                           | 11896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Instrumento urbanístico                            | Plan Parcial Sector Ardoi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| CÓDIGO                                             | APA3.0B                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| COD SIUN                                           | 17408                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Instrumento urbanístico                            | MPM UNIDADES H1 A H24 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| CÓDIGO                                             | APA3.0C                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ubicación web                                      | <a href="https://www.zizurmayer.es/plan-municipal/">https://www.zizurmayer.es/plan-municipal/</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Instrumento urbanístico                            | TEXTO REFUNDIDO PP 2011. Ayto de ZM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |





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 **normativa de aplicación en la unidad espacial**, conforme al Plan Parcial sector Ardoi 2005 CODSIUN11896 (APA3.0a), y las modificaciones posteriores, (siendo la principal la modificación de 2010 que sustituye, en las unidades morfológicas H1 a H24 la vivienda unifamiliar por colectiva CODSIUN17408, que se reflejó en el texto refundido elaborado por el Ayuntamiento en 2011 (APA3.0c)), **se refunde y actualiza tal como se incluye a continuación en las determinaciones relativas a:**

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN  
CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES/ DETERMINACIONES FUNCIONALES  
DETERMINACIONES DE GESTION Y DESARROLLO  
DETERMINACIONES FORMALES  
DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS DESTINADAS A USOS RESIDENCIALES  
DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS DESTINADAS A USOS TERCIARIOS.

*La presente normativa será de aplicación en la totalidad de la unidad espacial. No obstante, prevalecerá lo establecido en las fichas de normativa particular de las unidades morfológicas sobre las disposiciones de carácter general para la unidad espacial.*

## 5.1 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

### 5.1.1.- NORMA DE CARACTER GENERAL

1.- En cuanto no se determine otra cosa se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Edificación del Plan Municipal de Zizur Mayor vigente. Serán de aplicación prioritaria, por tanto, las determinaciones que en orden a regular las condiciones de la edificación se incluyen en la presente normativa.

### 5.1.2.- CONDICIONES BIOCLIMATICAS.

1.- Las condiciones recogidas en este apartado persiguen la defensa del alojamiento frente a la radiación solar en los meses cálidos, así como y, especialmente, dadas las condiciones climatológicas locales, el aprovechamiento de esa radiación en beneficio de los espacios habitables de la vivienda en los meses invernales.

2.- La ordenación del espacio interior del alojamiento deberá perseguir, -habida cuenta de la latitud 42º, 48' en que se sitúa el Sector Ardoi-, orientaciones componente Sur para las estancias de uso común. En este sentido y para tales estancias, quedaría desaconsejada la orientación NO.

3.- Se exige la inclusión en el diseño de la edificación de dispositivos exteriores al alojamiento, tales como persianas, que permitan regular la intensidad de radiación incidente en los planos de cerramiento exterior. Se recomienda en particular, la contraventana de lamas orientables como elemento incorporado al diseño del hueco en la edificación.

4.- Se recomiendan soluciones arquitectónicas compactas donde el factor de forma del edificio (superficie total S/volumen total V) sea mínimo. En cualquier caso, dicho factor de forma nunca deberá ser superior a 1.

5.- La compartimentación interior de las viviendas deberá favorecer en la medida de lo posible, la homogeneidad de las temperaturas, así como la ventilación cruzada entre las fachadas de distinta orientación.

6.- Los elementos constructivos de la envolvente del edificio, cerramientos en contacto con el exterior, soleras, muros y cubiertas, deberán favorecer la inercia térmica. A tal fin se recomienda utilizar importantes secciones de material de gran densidad y baja conductividad térmica.

### 5.1.3.- ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO DE AGUA.

En aquellos edificios en los que resulte necesario, se instalarán grupos de sobreelevación para el abastecimiento de agua potable y grupos de elevación del saneamiento.

## 5.2 CONDICIONES DE LA URBANIZACIÓN

### 5.2.1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.

1.- En cuanto no se determine otra cosa se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Urbanización del Plan Municipal de Zizur Mayor vigente. Serán de aplicación prioritaria, por tanto, las determinaciones que en orden a regular las condiciones de la urbanización se incluyen en la presente 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.



2.- Serán de obligado cumplimiento las Ordenanzas sobre redes de abastecimiento y de saneamiento de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona y sus correspondientes revisiones.

3.- Cuando para la conexión a las infraestructuras básicas de los nuevos edificios, sea preciso actuar sobre el espacio viario público, se repondrá el espacio afectado de tal forma, que se mantendrán las condiciones actuales de tratamiento y acabado de los pavimentos, servicios, amueblamiento urbano, etc., de modo que las intervenciones sobre el asfaltado de una calle, necesariamente deberán concluirse con el asfaltado del tramo afectado.

#### 5.2.2.- NORMAS PARA LA PROTECCION DEL MEDIO NOCTURNO.

1.- En cuanto no se determine otra cosa se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas de Urbanización del Plan Municipal de Zizur Mayor vigente.

#### 5.2.3.- NORMAS DE AFECCIÓN A CAUCES PÚBLICOS.

1.- No se permiten las actuaciones que requieran la captación de aguas de los cauces públicos o el vertido directo o indirecto de residuales a los mismos.

2.- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

3.- Queda expresamente prohibido efectuar vertidos directos o indirectos derivados de la ejecución de las obras que contaminen las aguas, así como acumular residuos o sustancias que puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno

4.- Se respetará en las márgenes de los cauces públicos una anchura libre de 5 m. en toda la longitud de la zona colindante con el cauce al objeto de preservar la servidumbre de paso establecida en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, destinada al paso del personal de vigilancia, ejercicio de actividades de pesca y paso de salvamento entre otras.

5.- De acuerdo con las "Recomendaciones sobre criterios para la autorización de actuaciones en zona de policía" emitidas en el año 1999 por la Dirección General de Obras Hidráulicas y Calidad de Aguas del Ministerio de Medio Ambiente, las limitaciones en los usos no constructivos, tales como, zonas ajardinadas, actividades recreativas, pistas deportivas y similares. Asimismo, en las zonas inundables fuera de la vía de intenso desagüe se establecen las siguientes limitaciones: Las construcciones deben situarse a cotas suficientes para evitar que durante la avenida de 100 años se produzcan alturas de inundación sobre el suelo superiores a 0,5 m. salvo que se hubieran adoptado en todo el contorno medidas impermeabilizado ras hasta el nivel de dicha avenida.

6.- Las obras que queden ubicadas sobre el Dominio Público Hidráulico deberán solicitar la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal y como queda definido en el art. 24 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, R.D. Legislativo 1/2001 de 20 de julio. Las obras que se ubiquen en la zona de policía (100 metros a ambos lados de un cauce público) deberán contar con la preceptiva autorización del Organismo de Cuenca.

### 5.3 CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES

#### 5.3.1.- CONDICIONES GENERALES.

1.- En cuanto no se determine otra cosa las actividades quedarán reguladas por la normativa vigente en la materia. Serán de aplicación prioritaria, por tanto, las determinaciones que en orden a regular las actividades se incluyen en esta normativa.

#### 5.4 DETERMINACIONES FUNCIONALES.

##### 5.4.1.- REGIMEN DE TOLERANCIA DE USOS.

1.- La superficie construida destinada a cada uno de los usos considerados como tolerados no superará el 40% de la superficie construida total de la planta en que se sitúe, salvo que se especifique disposición contraria en la normativa particularizada.

2.- El Ayuntamiento podrá autorizar actividades de servicios (academias, oficinas y similares) en las plantas destinadas a usos residenciales.





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



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



#### 5.4.2.- CONDICIONES DE USO DE LAS PARCELAS LIBRES PRIVADAS.

1.- Sobre las parcelas privadas se permiten actividades de ocio y esparcimiento, deportivas y agrícolas de ocio. No se permite sin embargo la construcción de porches de obra. Así mismo, podrán preverse 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.

#### 5.4.3.- ANTENAS.

La instalación de estaciones base de telecomunicaciones en el Sector Ardoi, queda regulada por la legislación vigente en la materia

#### 5.4.4.- ACTIVIDADES COMERCIALES.

Será de obligado cumplimiento la normativa vigente en materia de actividades comerciales.

#### 5.5 DETERMINACIONES DE GESTION Y DESARROLLO.

##### 5.5.1.- PARCELACIÓN.

El Proyecto de Reparcelación definirá la parcelación atendiendo a criterios de regularidad formal y eficacia funcional.

##### 5.5.2.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Podrán redactarse y aprobarse Estudios de Detalle para las finalidades previstas en la legislación vigente. Asimismo, mediante Estudios de Detalle y siempre de modo justificado, podrá ampliarse el fondo edificado en aquellas parcelas edificables que dispongan de alineaciones en forma curva.

2.- Mediante Estudios de Detalle podrán adaptarse las determinaciones establecidas referentes a las alineaciones máximas y obligatorias. Asimismo, los Estudios de Detalle podrán alterar el número de plantas, siempre que no se sobrepase el límite impuesto por el planeamiento vigente en cada momento.

3.- Igualmente, mediante Estudios de Detalle, se podrá llevar a cabo la distribución espacial de las tipologías de las edificaciones previstas para cada parcela o unidad morfológica, que se podrán destinar a vivienda de protección pública, en cualquiera de sus regímenes, o bien a vivienda libre en la tipología de vivienda unifamiliar y/o de vivienda colectiva, o a una combinación de viviendas de protección pública con viviendas de promoción libre, por lo que se podrá trasladar mediante estos instrumentos, tanto edificabilidad como aprovechamiento urbanístico entre dos o más parcelas.

En cualquier caso, se justificará en el Estudio de Detalle que la suma de los resultados de aplicar los coeficientes de homogeneización correspondientes a las superficies construidas de cada uno de los usos y tipologías edificatorias propuestas, no supera el aprovechamiento urbanístico asignado en la Reparcelación al conjunto de parcelas que forman el ámbito del Estudio de Detalle.

También se justificará en el Estudio de Detalle que la edificabilidad total resultante de la distribución de las tipologías de las edificaciones propuesta no supera la edificabilidad máxima que se establece para la unidad o unidades morfológicas que forman el ámbito del Estudio de Detalle.

4.- Igualmente, y cuando el Estudio de Detalle tenga como ámbito más de una parcela o unidad morfológica, se podrá referir al conjunto de las mismas la justificación de que no se supera el techo máximo edificable establecido y/o la justificación del cumplimiento del resto de determinaciones establecidas en las normas particulares de las unidades morfológicas, a la vez de que se llevan a cabo las operaciones referidas en los apartados anteriores.

#### 5.6 DETERMINACIONES FORMALES.

##### 5.6.1.- ALINEACIONES.

1.- Los edificios y los cerramientos respetarán las alineaciones máximas, oficiales y de la edificación representadas en la documentación gráfica.

2.- 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.

3.- Todos los edificios con frente a plaza pública, deberán contar a nivel de planta baja con un porche y para su formación el cierre de planta baja se retranqueará 4,00 metros de la línea de fachada. El porche tendrá el mismo





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.



tratamiento que el resto del edificio, ejecutándose a la vez que éste, y la superficie ocupada quedará gravada por servidumbre de uso público en superficie.

#### 5.6.2.- URBANIZACION INTERIOR.

1.- El proyecto de urbanización interior, en el que deberá incluirse el cierre en su caso, de las parcelas privadas, deberá presentarse simultáneamente al proyecto de edificación correspondiente y su ejecución será simultánea a la construcción de los edificios.

2.- La urbanización interior correspondiente a las parcelas libres de uso privado deberán respetar las condiciones altimétricas de la topografía actual, no pudiéndose modificar las rasantes existentes en una altura superior a 1 mT., se exceptúan de este precepto las excavaciones necesarias para dar acceso a la planta de sótano de los edificios.

3.- La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público en su entorno inmediato.

#### 5.6.3.- ELEMENTOS COMPLEMENTARIOS.

1.- Podrá concederse licencia de obra de pequeños elementos complementarios en las parcelas libres privadas (barbacoas, casetas de perro, pérgolas, y similares) siempre que no supongan superficie construida adicional y cumplan las determinaciones de las Ordenanzas del Plan Municipal.

#### 5.6.4.- NORMAS DE DISEÑO.

1.- El diseño del cierre de parcela, que será común para todo el ámbito de cada una de las Unidades Morfológicas, se establecerá en el primer Proyecto de Edificación cuya Licencia se solicite en cada una de ellas.

2.- El diseño del cierre de la parcela guardará relación con el tratamiento de la fachada de los edificios.

3.- 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.

4.- En las Unidades Morfológicas H-9, H-10, H-11, H-12, H-13, H-15 y H-16, y en particular en los edificios recayentes a las plazas con porche en planta baja, las alturas de forjado de cada una de las plantas, la altura de cornisa y la altura del porche será la misma en todo su desarrollo, de forma que el local y/o equipamiento de planta baja tenga la altura mínima requerida en el punto más alto de la calle o plaza, y sin que se establezca altura máxima para la planta baja en el punto más bajo de la calle o plaza. En estas edificaciones las alturas máximas establecidas en las fichas de la normativa urbanística particular se medirán a 12,00 metros del punto más alto de la calle o plaza.

5.- En los edificios en los que se prevé el retranqueo de la edificación en planta baja dando lugar a la formación de un porche, la distancia mínima entre los pilares exentos del porche no será inferior a 3,70 metros. Asimismo, la distancia entre los pilares será homogénea, salvo que, por atender a una ley de composición debidamente justificada, se adopten otras soluciones que garanticen el tratamiento formal unitario del porche.

#### 5.6.5.- CERRAMIENTOS DE PARCELAS.

1.- Los cerramientos de parcelas no excederán de 2 metros de altura y sólo podrán ser de obra hasta 1,25 metros. La solución por encima de esa altura será a base de verja, que deberá permitir una cierta permeabilidad visual.

2.- Las puertas de acceso a las parcelas desde el espacio público no excederán de 2 metros de altura y podrán ser opacas hasta 1,25 metros. Por encima de esa altura sólo podrá ser opaca en un 25% máximo de la superficie del plano vertical de la puerta.

#### 5.7 DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS DESTINADAS A USOS RESIDENCIALES.

##### 5.7.1.- VIVIENDAS ACOGIDAS A ALGUN REGIMEN DE PROTECCIÓN OFICIAL.

1.- Se promoverán como Viviendas de Protección Oficial, Régimen General las viviendas indicadas en las fichas de las unidades morfológicas.





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.- Se promoverán como Viviendas de Precio Tasado las viviendas indicadas en las fichas de las unidades morfológicas.

3.- Se promoverán como viviendas libres, viviendas indicadas en las fichas de las unidades morfológicas.

#### 5.7.2.- DOTACIÓN SUPRAMUNICIPAL DE SUELO.

1.- Se destinan a Dotación Supramunicipal la superficie de las Unidades Morfológicas I-6, I-10 y J-7.

2.- Las actuaciones que se desarrollen en dicha reserva de suelo se ajustarán a lo determinado en normativa.

#### 5.7.3.- CALCULO PORMENORIZADO DEL NUMERO DE VIVIENDAS EN LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDAS COLECTIVAS.

Una vez que el Proyecto de Reparcelación haya asignado el número de viviendas y la edificabilidad que corresponda a cada parcela destinada a viviendas colectivas, podrá en estas tipologías, ampliarse el número de viviendas de acuerdo a las siguientes equivalencias y condiciones:

En cada promoción, el número total de piezas habitables del conjunto de las viviendas no será superior al número de viviendas asignado a la parcela o parcelas sobre las que se actúe, multiplicado por cuatro, siempre que el número de viviendas de dos piezas habitables no supere el 40% del número total de viviendas de la promoción.

A tal efecto, se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no se acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño o similar, esté o no físicamente desagregado, como, por ejemplo, estar, dormitorio, despacho o similar. Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar-dormitorio), se contarán como piezas diferentes.

#### 5.7.4.- PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS.

1.- Se exigen 2 plazas de aparcamiento como mínimo, por cada vivienda unifamiliar y 1 plaza de aparcamiento como mínimo, por cada vivienda colectiva, situadas en ambos casos fuera del espacio público.

#### 5.7.5.- RAMPAS DE ACCESO A APARCAMIENTOS.

1.- En la tipología de vivienda unifamiliar las rampas de garajes serán horizontales en el primer metro de fondo desde la alineación oficial y tendrán un 12% máximo en la distancia comprendida entre 1 y 2 metros a la alineación oficial. El resto de la pendiente no será superior al 20 % y se realizarán con los correspondientes acuerdos entre las distintas pendientes.

2.- Las rampas de acceso a los garajes subterráneos se situarán en el espacio destinado a usos privados, salvo que se determine disposición contraria en la normativa urbanística particular.

#### 5.7.6.- ENTRECUBIERTAS.

1.- En la tipología de vivienda unifamiliar, el aprovechamiento del espacio bajo cubierta cumplirá las siguientes condiciones:

- 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 |
|-----------------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| Cara inferior del forjado-techo de la última planta | 4,50            | 7,50               |
| Punto superior de la cumbrera                       | 8,00            | 11,00              |

2.- El aprovechamiento de entrecubiertas contará a efectos del cómputo de superficie construida.





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



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



#### 5.7.7.- ATICOS.

1.- En la tipología de vivienda unifamiliar podrá sustituirse el aprovechamiento de entrecubierta por la construcción de áticos en la misma planta, siempre que el retranqueo respecto de alguna de las alineaciones de las plantas inferiores sea como mínimo de tres metros. En este caso, se prohíbe el aprovechamiento de entrecubiertas sobre el ático.

#### 5.7.8.- SUPERFICIE DESTINADA A USOS TERCIARIOS EN PLANTA BAJA.

En la tipología de vivienda colectiva con usos terciarios en planta baja, podrá aceptarse un incremento de la superficie máxima construida destinada a usos terciarios en dicha planta, si en el desarrollo del proyecto de construcción, el diseño de los elementos comunes destinados a usos residenciales (portal y usos complementarios a la actividad residencial) permite una ampliación de la superficie construida destinada a usos terciarios. En sentido contrario, siempre que se justifique debidamente, podrá ampliarse la superficie construida destinada a elementos comunes de la actividad residencial en detrimento de la superficie construida destinada a usos terciarios. Todo ello, bajo la consideración de que deberán cumplirse prioritariamente las determinaciones formales relativas a las alineaciones de las plantas bajas de los edificios. En tales casos, no sería preciso ajustar los derechos de aprovechamiento adquiridos por los propietarios de las correspondientes parcelas.

#### 5.8 DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLOGICAS DESTINADAS A USOS TERCIARIOS.

##### 5.8.1.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Mediante Estudios de Detalle y siempre de modo justificado, podrán ajustarse las determinaciones relativas a las alineaciones de la edificación representadas en la documentación gráfica del presente Plan.

##### 5.8.2.- RETRANQUEOS.

1.- Se exige un retranqueo mínimo de 3 metros de la fachada y cuerpos salientes de la edificación respecto de los límites de la parcela con otras parcelas privadas. Esta norma no será de aplicación en el caso de que, por acuerdo entre propietarios, se resuelva la edificación mediante un proyecto unitario que prevea un cuerpo continuo edificado para el conjunto de las parcelas.

##### 5.8.3.- PREVISIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTO.

1.- Se exigen 1 plaza de aparcamiento como mínimo, por cada 100 mt<sup>2</sup> destinados a superficie de venta en los edificios comerciales, situadas fuera del espacio público.





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



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



## Artículo 95. UNIDAD MORFOLÓGICA H1

|                                                                       |                                                                                                                                 |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                             |                                                                                                                                 |                                                       |           |
| <b>CÓDIGO</b>                                                         | H1                                                                                                                              |                                                       |           |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                       |                                                       |           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                  |                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                          |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                     |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                       |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                     |                                                       |           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                    |                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                         |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación. Estudio de detalle CODSIUN109562 transferencia de aprovechamiento dentro de la H1. |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                            |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 11.417,44 m <sup>2</sup> c                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 1.777,70 m <sup>2</sup> c                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 2.752,30 m <sup>2</sup> c.                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 6.887,44 m <sup>2</sup> c                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                               |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                               |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 11.417,44 m <sup>2</sup> c.                                                                                                     |                                                       |           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                |                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                               |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                         | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                 | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                    |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                               |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 94                                                                                                                              |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 15                                                                                                                              |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 38                                                                                                                              |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 141 plazas                                                                                                                      |                                                       |           |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                   |                                                                                                                                 |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3                                                                                                                             |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 13,20 m                                                                                                                         |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m.                                                                                                                         |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 13,50 m y 15,00 m según planos.                                                                                                 |                                                       |           |

Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos.

Las condiciones para el cierre acristalado de las plantas baja se han definido por el estudio de detalle de 2025 CODSIUN11935:

Se propone una ampliación de la alineación máxima en la planta baja del Estudio de Detalle en 1,45 m (2,00 metros respecto a la alineación de los balcones de planta primera), para permitir una dimensión interior mayor en el cerramiento acristalado en las parcelas privadas de las viviendas. Los frentes máximos de los cierres varían desde los 5,35 m a los 7,75 m. La superficie máxima permitida para la ejecución del cerramiento acristalado es de 20 m<sup>2</sup>, dentro de las alineaciones máximas definidas y sin que esta superficie compute a efectos de edificabilidad

Por tanto, las alineaciones pasarían a ser las siguientes:

- Alineación máxima permitida en Plantas bajas: fondo máximo de la edificación de 16,45 m en las zonas del edificio con cerramientos acristalados en planta baja y 15 m para el resto de las zonas.

- Alineación máxima permitida en Plantas elevadas: fondo máximo de la edificación de 15 m.

La propuesta de cerramiento presenta las siguientes características

- Cierre de vidrio en pared frontal mediante cortina de vidrio o puertas correderas de vidrio.
- Cierre de vidrio en paredes laterales mediante vidrio fijo.
- Cierre de vidrio en techo con Sistema de techo fijo Extrual. La salida de techo se haría a partir del vuelo de los balcones de terraza de planta primera, dejando una altura de salida de 2,00 m.
- Estructura de aluminio lacada al horno en color RAL 7016 mate como la carpintería exterior del edificio.





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.



BON de 27 de mayo de 2025





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 96. UNIDAD MORFOLÓGICA H2

|                                                                       |                                                                                                                                    |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                    |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H2                                                                                                                                 |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                          |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                             |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                        |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                          |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                        |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                            |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.<br>Estudio de detalle CODSIUN109563 transferencia de aprovechamiento dentro de la H2. |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                               |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 11.256,22 m² c                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 1.256,22 m² c                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 11.256,22 m² c                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                            | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                   | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                    | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                       |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                  |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 90                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                  |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 135 plazas                                                                                                                         |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                    |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3                                                                                                                                |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 13,60 m                                                                                                                            |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m.                                                                                                                            |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 14,80 según planos                                                                                                                 |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo arafiado en planos. |                                                                                                                                    |                                                       |           |





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



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



## Artículo 97. UNIDAD MORFOLÓGICA H3

|                                                                       |                                                                                                                                        |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                        |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H3                                                                                                                                     |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                              |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                            |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                              |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                            |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.<br>EL Estudio de detalle CODSIUN110181 transfiere aprovechamiento dentro de la propia H3. |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 10.529,89 m² c                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 10.529,89 m² c                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 10.529,89 m² c                                                                                                                         |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                      |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                       | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                        | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                           |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                      |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 84                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                      |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 126 plazas                                                                                                                             |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                        |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 13,65 m                                                                                                                                |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m.                                                                                                                                |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15,00 m según planos.                                                                                                                  |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                                        |                                                       |           |





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



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



## Artículo 98. UNIDAD MORFOLÓGICA H4

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------|-----------|--------|------------------------------------------------------------------|---|-------|------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------|--|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| CÓDIGO                                                                | H4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | El estudio de detalle ID104759 traspasó parte del aprovechamiento asignado por el proyecto de reparcelación de esta parcela a la H-16. Posteriormente se incrementó el aprovechamiento con el PEAU CODSIUN105019 tal como se refleja en esta ficha.                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 10.035,56 m² c<br>H4A 7.018,01 m² c<br>H4B 3.017,55 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 10.035,56 m² c<br>H4A 7.018,01 m² c<br>H4B 3.017,55 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 10.035,56 m² c<br>H4A 7.018,01 m² c<br>H4B 3.017,55 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Usos detallados por planta                                            | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.</td><td>Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial.</td><td></td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                               | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | - | Resto | Baja | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto | Plantas elevadas | Residencial. |  | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PROHIBIDO                                             |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                     | Resto    |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto    |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       | Resto    |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Número máximo de viviendas                                            | 75                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 113 plazas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Altura máxima de la edificación                                       | H4A 17,50 m y altura máxima a 12,0 m del punto más alto de la calle 16,20 m<br>H4B 13,20 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m.<br>H4A en planta baja el retranqueo mínimo del volumen uso comunitario privado será de 2 m. En el ático el retranqueo mínimo será de 3,90 m desde la alineación edificatoria recayente al interior de la parcela privada y de 3 m desde la alineación recayente a espacio público según plano.<br>H4B En el ático el retranqueo mínimo será de 3 m desde la alineación recayente al espacio público según planos                                                     |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15 m según planos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo arafiado en planos. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |          |           |        |                                                                  |   |       |      |                                                                 |                                                       |       |                  |              |  |       |





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



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

Artículo 99. **UNIDAD MORFOLÓGICA H5**

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|----------------------------------------------------------------------------|---|-------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|--|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| CÓDIGO                                                                     | H5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                            | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Clasificación del Suelo                                                    | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Categoría de suelo                                                         | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Superficie de la unidad                                                    | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Uso característico                                                         | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sistema de actuación                                                       | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                            | Se incrementa el aprovechamiento asignado por el proyecto de reparcelación a la H5A, con el PEAU CODSIUN104743 APA3.2 tal como se refleja en esta ficha en 804,2m²                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                          | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                     | 8.553,10 m² c (+ 804,2m² en H5A conforme APA3.2)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida destinada a VPO                                            | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida destinada a VPT                                            | 2.860,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                           | 5.693,10 m² c (+ 804,2m² en H5A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                    | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                     | 8.553,10 m² c (+ 804,2m² en H5A)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                              | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Usos detallados por planta                                                 | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano<br/>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja<br/>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.</td><td>Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas<br/>Residencial.</td><td></td><td>Resto</td></tr></table>                                                                                                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano<br>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | - | Resto | Baja<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto | Plantas elevadas<br>Residencial. |  | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                    | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PROHIBIDO               |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Sótano<br>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Resto                   |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Baja<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.    | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Resto                   |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Plantas elevadas<br>Residencial.                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Resto                   |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Usos de la parcela libre privada                                           | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Número máximo de viviendas                                                 | 70                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                              | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:      | 26                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público             | 105 plazas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                         | B+3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Altura máxima de la edificación                                            | 13,20 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:       | 2,50 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Fondo máximo de la edificación:                                            | 15 m y 16m según planos<br>+ las establecidas para cubierta en APA3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos.      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Ordenanzas                                                                 | La contenidas en PM.<br>Para los cierres propuestos en el APA3.2:<br>_Tanto los cierres como las cubiertas serán a base de elementos totalmente acristalados de carácter desmontable<br>_Las perfilerías de aluminio serán preferentemente en color similar al de las perfilerías del resto del edificio<br>_Los diseños de las distintas actuaciones deberán responder a criterios formales coherentes y unitarios con la edificación existente, tanto en materiales como en forma, especialmente se deberá cuidar aquellas intervenciones que puedan observarse desde el espacio público. |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| CÓDIGO                                                                     | APA3.2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| COD SIUN                                                                   | 104743                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |
| Instrumento urbanístico                                                    | PEAU PARCELA H5A                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |                                                                            |   |       |                                                                         |                                                       |       |                                  |  |       |





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 100. **UNIDAD MORFOLÓGICA H6**

|                                                                                                                              |                                                                                        |                                                       |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                           |                                                                                        |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                       | H6                                                                                     |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                              |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                |                                                                                        |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                      | URBANO                                                                                 |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                           | CONSOLIDADO                                                                            |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                      | Determinada gráficamente.                                                              |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                           | RESIDENCIAL                                                                            |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                  |                                                                                        |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                         | DIRECTA                                                                                |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                              | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                            | 100%                                                                                   |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                       | 8.689,70 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                              | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                              | 8.189,70 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                             | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a usos terciarios                                                                           | 500 m² c                                                                               |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                      | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                       | 8.189,70 m² c                                                                          |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                              |                                                                                        |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                | Residencial (Tipología colectiva)                                                      |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                   | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                       | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.           | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                         | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                             | Residencial.                                                                           |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                             | Usos complementarios de la actividad residencial.                                      |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                   | 74                                                                                     |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                                                                                | -                                                                                      |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:                                                        | 74                                                                                     |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                               | 111 plazas                                                                             |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                 |                                                                                        |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                           | B+3                                                                                    |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                              | 14,50 m y altura máxima a 12,0 m del punto más alto de la calle 13,20 m                |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:                                                         | 2,50 m                                                                                 |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                                                                              | 15 m según planos                                                                      |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie y paso peatonal en planta baja de anchura 5,00 metros. según lo grafiado en planos. |                                                                                        |                                                       |           |





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



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

Artículo 101. **UNIDAD MORFOLÓGICA H7**

|                                                                       |                                                                                                                           |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                           |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H7                                                                                                                        |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                 |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                           |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                    |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                               |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                 |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                               |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                           |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                   |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.<br>Incrementado sin modificar la edificabilidad por el PEAU<br>CODSIUN111483 |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 5.151,90 m² c                                                                                                             |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 5.151,90 m² c                                                                                                             |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 5.151,90 m² c                                                                                                             |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                           |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                         |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                   | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                          | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                              |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                         |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 44                                                                                                                        |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                         |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 66 plazas                                                                                                                 |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                           |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3                                                                                                                       |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 13,20 m                                                                                                                   |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m                                                                                                                    |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15 m bloque norte 15,80 m bloque este<br>Alineaciones en Bajocubierta conforme a APA3.1                                   |                                                       |           |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO                                         |                                                                                                                           |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | APA3.1                                                                                                                    |                                                       |           |
| COD SIUN                                                              | 111483                                                                                                                    |                                                       |           |
| Instrumento urbanístico                                               | PEAU parcela H-7                                                                                                          |                                                       |           |





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



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

Artículo 102. **UNIDAD MORFOLÓGICA H8**

|                                                                       |                                                                                        |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                        |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H8                                                                                     |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                              |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                        |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                 |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                            |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                              |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                            |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                        |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.<br>Incrementado por el PEAU CODSIUN110422 |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                   |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 700,00 m² c                                                                            |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 700,00 m² c                                                                            |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 700,00 m² c                                                                            |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                        |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                      |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                       | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                        | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                           |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                      |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 4                                                                                      |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                      |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                      |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 6 plazas                                                                               |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                        |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | S+B+3                                                                                  |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 14,00 m                                                                                |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | Según documentación gráfica                                                            |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | Según documentación gráfica                                                            |                                                       |           |
| Ocupación bajo rasante:                                               | En bajo rasante se permite la ocupación del 100% de la parcela                         |                                                       |           |





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 103. **UNIDAD MORFOLÓGICA H9**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|--------|------------------------------------------------------------------------------|-------|------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | H9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Establecido en el proyecto de reparcelación. Reducido por trasvase a H-17 mediante ED CODSIUN109841 Incrementado en densidad y edificabilidad posteriormente por PEAU CODSIUN110653                                                                                                                                                                                                                                            |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7.786,13 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7.086,13 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida mínima destinada a usos terciarios                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 700 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7.086,13 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial.</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria. | Resto | Baja | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria. | Resto | Plantas elevadas | Residencial. | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | PROHIBIDO               |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resto                   |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Resto                   |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resto                   |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 53                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 80 plazas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público, según planos.                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Fondo máximo de la edificación:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15,00 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |
| Se permite la construcción de edificaciones exentas, fuera de las alineaciones, en el interior de la parcela privada, para usos complementarios al uso comunitario de la parcela libre privada, con altura de planta baja, superficie máxima de 100 m2 construidos uy a una distancia mínima de 10 metros de la alineación de la edificación o de los límites de las terrazas de viviendas de planta baja |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                              |       |      |                                                                                        |       |                  |              |       |





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 104. **UNIDAD MORFOLÓGICA H10**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H10                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 7.113,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 7.113,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | 700 m² c                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 7.113,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                  | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                                                                                                                                   | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 64                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 96 plazas                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público, según planos. |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15,00 m                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |





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 105. **UNIDAD MORFOLÓGICA H11**

|                                                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                |  | H11                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               |  | URBANO                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    |  | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               |  | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                                    |  | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  |  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     |  | 100%                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                |  | 7.713,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       |  | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       |  | 7.113,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      |  | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a usos terciarios                    |  | 700 m² c                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               |  | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                |  | 7.113,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         |  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                |  | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                                                      | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  |  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                                                            | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      |  | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      |  | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            |  | 60                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         |  | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: |  | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        |  | 90 plazas                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |  |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    |  | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       |  | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  |  | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público, según planos. |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       |  | 15,00 m                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |





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 106. **UNIDAD MORFOLÓGICA H12**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H12                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 7.695,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 1.760,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 5.500,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                    | 435,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | 700,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 7.695,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                                                      | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                                                            | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 66                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 16                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 66                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 99 plazas                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público, según planos. |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15,00 m                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |





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 107. **UNIDAD MORFOLÓGICA H13**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H13                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 7.713,10 m² c                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 7.013,10 m² c                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a usos terciarios                    | 700,00 m² c                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 7.013,10 m² c                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                             | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                        | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                              | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                        |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 64                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 96 plazas                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros, según planos. |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15,00 m                                                                                                                                                                             |                                                       |           |





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 108. **UNIDAD MORFOLÓGICA H14**

|                                                                                               |                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                            |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                        | H14                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                               | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                 |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                       | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                            | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                       | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                            | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                          | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                               | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                             | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                        | 4.537,12 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                              | 4.537,12 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                   | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                       | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                        | 4.537,12 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                               |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                 | Residencial (Tipología unifamiliar)                              |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                    | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                        | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                          | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                              | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                              | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                    | 24                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                                                 | -                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:                         | -                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                | 48 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                            | B+1                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                               | 7,50 m                                                           |                                                       |           |
| Las rampas de acceso a garaje tendrán carácter mancomunado para el conjunto de las viviendas. |                                                                  |                                                       |           |
| Cada vivienda dispondrá de acceso peatonal pavimentado independiente desde la calle.          |                                                                  |                                                       |           |





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 109. **UNIDAD MORFOLÓGICA H15**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H15                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 7.713,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 3.560,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 3.453,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a usos terciarios                    | 700,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 7.013,10 m² c                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                                                      | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                                                            | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 60                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 31                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 31                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 90 plazas                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo. En ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público, según planos. |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 15,00 m / 22,00m según documentación gráfica                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |





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 110. **UNIDAD MORFOLÓGICA H16**

|                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                       | H16                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                      | URBANO                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                           | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                      | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                           | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                         | DIRECTA                                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                              | El estudio de detalle ID104759 traspasó parte del aprovechamiento asignado por el proyecto de reparcelación de la parcela H4 a parcela a la H-16, con el resultado que se refleja en esta ficha. |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                            | 100%                                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                       | 7.851,67 m² c                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                             | 7.851,67 m² c                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                  | -                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                      | 700,00 m² c                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                       | 7.851,67 m² c                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                   | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                       | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                 | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                         | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                                                                                  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                             | Residencial.                                                                                                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                             | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                   | 61                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                                                                                | -                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:                                                        | -                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                               | 92 plazas                                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                           | B+4 / B                                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                              | 16,20 m /4,5 m                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:                                                         | 2,50 m, salvo en el frente hacia la plaza, que contará con porche de 4,00 m. en planta baja, en el que no hay retranqueo.                                                                        |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                                                                              | 15,00 m en plantas elevadas. 16,00 m en planta baja (12 m de edificación + 4m de porche)                                                                                                         |                                                       |           |
| Altura máxima de las construcciones permitidas por encima de la altura; 2,30 m dentro de las alineaciones máximas graficadas |                                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |





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 111. **UNIDAD MORFOLÓGICA H17**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H17                                                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                          |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | El estudio de detalle ID109841 traspasó parte del aprovechamiento asignado por el proyecto de reparcelación de la parcela H9 a parcela a la H-17, tal como se refleja en esta ficha. |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 6.780,00 m² c                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 3.849,00 m² c                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 2.931,00 m² c                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 6.780,00 m² c                                                                                                                                                                        |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                              | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                     | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                                                                      | Actividades terciarios vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                                                                                         |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 56                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 32                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 56                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 90 plazas                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,90 m /13,20 m                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público                                                                     |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafado en planos.  |                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |





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



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

Artículo 112. **UNIDAD MORFOLÓGICA H18**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H18                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                 | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 78 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 113. **UNIDAD MORFOLÓGICA H19**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H19                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                 | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 52                                                                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 78 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 114. **UNIDAD MORFOLÓGICA H20**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H20                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 5.271,13m² c                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 4.960,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                    | 311,13 m² c                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 5.271,13m² c                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                     | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 40                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 60 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 115. **UNIDAD MORFOLÓGICA H21**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H21                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 5.253,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 2.080,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 2.773,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                    | 400,00 m² c                                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 5.253,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                     | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 42                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 18                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 42                                                                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 63 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 116. **UNIDAD MORFOLÓGICA H22**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H22                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 1.866,24 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 4.253,76 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 6.120,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                 | -                                                     | Resto     |
| Boja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 50                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 16                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 16                                                                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 75 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 117. **UNIDAD MORFOLÓGICA H23**

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|------------------------------------------------------------------|---|-------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|--------------|--|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| CÓDIGO                                                                | H23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.<br>Incrementado por aprobación del PEAU de 2025<br>CODSIUN 112195, sin aumento de edificabilidad                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 5.669,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | 5.669,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 5.669,00 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Usos detallados por planta                                            | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td><td>-</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.</td><td>Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Residencial.</td><td></td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | - | Resto | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto | Residencial. |  | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                               | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PROHIBIDO               |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.      | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Resto                   |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.       | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Resto                   |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Residencial.                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Resto                   |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Plantas elevadas                                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Usos de la parcela libre privada                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Número máximo de viviendas                                            | 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 69 plazas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |                                                                  |   |       |                                                                 |                                                       |       |              |  |       |





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



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

Artículo 118. **UNIDAD MORFOLÓGICA H24**

|                                                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                    |                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                | H24                                                                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                       | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                         |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                               | URBANO                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                    | CONSOLIDADO                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                               | Determinada gráficamente.                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                    | RESIDENCIAL                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                           |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                  | DIRECTA                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                       | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                     | 100%                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                | 5.253,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                       | 1.840,00 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                       | 3.413,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                      | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                           | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público               | -                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                | 5.253,03 m² c                                                                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                       |                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                         | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                            | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                 | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                  | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                      | Residencial.                                                                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                      | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                            | 45                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas de Protección Oficial:                         | 16                                                                                                               |                                                       |           |
| Nº mínimo de Viviendas sujetas a algún régimen de protección pública: | 45                                                                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público        | 68 plazas                                                                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                          |                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                    | B+3+A/B+3                                                                                                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                       | 16,20 m /13,20 m                                                                                                 |                                                       |           |
| Retranqueo mínimo de la edificación respecto al límite de la Unidad:  | 2,50 m, en ático el retranqueo será de 3,00 metros desde la alineación edificatoria recayente al espacio público |                                                       |           |
| Fondo máximo de la edificación:                                       | 12,00 m/15,00 m/21,60 m según planos.                                                                            |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos. |                                                                                                                  |                                                       |           |





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



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

Artículo 119. **UNIDAD MORFOLÓGICA H30**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                                         |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | H30                                          |                                         |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                    |                                         |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                         |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | URBANO                                       |                                         |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CONSOLIDADO                                  |                                         |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Determinada gráficamente.                    |                                         |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TERCIARIO                                    |                                         |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                         |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DIRECTA                                      |                                         |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Establecido en el proyecto de reparcelación. |                                         |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%                                         |                                         |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 325,70 m² c                                  |                                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terciario                                    |                                         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                      | TOLERADO                                | PROHIBIDO |
| Usos permitidos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Terciario                                    | Actividades vinculadas al uso terciario | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                         |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B+1                                          |                                         |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7,2 m                                        |                                         |           |
| En su caso, la parte de parcela que no sea ocupada por la edificación, será de uso público y la correspondiente obra de urbanización que proceda ejecutar, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público en su entorno inmediato |                                              |                                         |           |

Artículo 120. **UNIDAD MORFOLÓGICA H31**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                              |                                         |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | H31                                          |                                         |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                    |                                         |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                              |                                         |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | URBANO                                       |                                         |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | CONSOLIDADO                                  |                                         |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Determinada gráficamente.                    |                                         |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | TERCIARIO                                    |                                         |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                              |                                         |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | DIRECTA                                      |                                         |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Establecido en el proyecto de reparcelación. |                                         |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 100%                                         |                                         |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 325,70 m² c                                  |                                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                              |                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Terciario                                    |                                         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                      | TOLERADO                                | PROHIBIDO |
| Usos permitidos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Terciario                                    | Actividades vinculadas al uso terciario | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                              |                                         |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | B+1                                          |                                         |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 7,2 m                                        |                                         |           |
| En su caso, la parte de parcela que no sea ocupada por la edificación, será de uso público y la correspondiente obra de urbanización que proceda ejecutar, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público en su entorno inmediato |                                              |                                         |           |





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 121. **UNIDAD MORFOLÓGICA I1**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | 11                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 13,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 122. **UNIDAD MORFOLÓGICA I2**

|                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | I2                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 13.20 m                                                          |                                                       |           |





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 123. **UNIDAD MORFOLÓGICA I3**

|                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | I3                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 13.20 m                                                          |                                                       |           |





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 124. **UNIDAD MORFOLÓGICA I4**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I4                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 13,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en el planeamiento. |                                                                  |                                                       |           |





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 125. UNIDAD MORFOLÓGICA I5

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I5                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 13,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 126. **UNIDAD MORFOLÓGICA I6**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I6                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL. Reserva Banco Foral de Suelo                        |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | -                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 1 plaza por vivienda                                             |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 13,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 127. **UNIDAD MORFOLÓGICA I7**

|                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | I7                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 13.20 m                                                          |                                                       |           |





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 128. **UNIDAD MORFOLÓGICA I8**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I8                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 1.956,96 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 16                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 16 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3                                                              |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 13,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 129. **UNIDAD MORFOLÓGICA I9**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I9                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 18                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 18 plazas                                                        |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A                                                            |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 130. **UNIDAD MORFOLÓGICA I10**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | 110                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL. Reserva Banco Foral de Suelo                        |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | -                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 1 plaza por vivienda                                             |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A                                                            |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 131. **UNIDAD MORFOLÓGICA I11**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I11                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                     |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 18                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 18                                                               |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A                                                            |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 132. **UNIDAD MORFOLÓGICA I12**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | I12                                                              |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                     |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a usos terciarios                                                                                                                    | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 2.200,32 m² c                                                    |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 18                                                               |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 18                                                               |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A                                                            |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 m                                                          |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 133. **UNIDAD MORFOLÓGICA I13**

|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                        |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                       | I13                                                                                    |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                              |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                      | URBANO                                                                                 |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                           | CONSOLIDADO                                                                            |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                      | Determinada gráficamente.                                                              |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                           | RESIDENCIAL.                                                                           |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                         | DIRECTA                                                                                |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                              | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                            | 100%                                                                                   |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                       | 2.275,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                                                                                              | 2.136,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                                                                                                             | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                                                                                                           | 139 m²                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                                                                                                      | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                       | 2.136,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                              |                                                                                        |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                | Residencial (Tipología colectiva)                                                      |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                   | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                       | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.           | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                         | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                             | Residencial.                                                                           |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                             | -----                                                                                  |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                   | 18                                                                                     |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                               | 18                                                                                     |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                        |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                           | B+4+A                                                                                  |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                              | 19,20 m                                                                                |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafado en planos.                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                                       |           |
| Las rampas de acceso al garaje de la planta de sótano podrán emplazarse en el espacio privado con servidumbre de uso público. El diseño de las rampas y del acceso de los vehículos deberá resolverse de acuerdo a los siguientes criterios: |                                                                                        |                                                       |           |
| 1_ El acceso de los vehículos se relacionará prioritariamente con las vías de tráfico rodado.                                                                                                                                                |                                                                                        |                                                       |           |
| 2_ No deberán obstaculizarse los recorridos peatonales.                                                                                                                                                                                      |                                                                                        |                                                       |           |
| 3_ El diseño deberá coordinarse con el tratamiento previsto para el espacio de uso público en el Proyecto de Urbanización, y deberá adaptarse a las soluciones formales y materiales determinadas en el citado Proyecto                      |                                                                                        |                                                       |           |





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 134. **UNIDAD MORFOLÓGICA I14**

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                        |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                              | I14                                                                                    |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                     | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                              |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                        |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                             | URBANO                                                                                 |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                  | CONSOLIDADO                                                                            |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                             | Determinada gráficamente.                                                              |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                  | RESIDENCIAL.                                                                           |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                        |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                | DIRECTA                                                                                |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                     | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                   | 100%                                                                                   |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                              | 2.275,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                                                                                                                     | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                                                                                                                                    | 2.136,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                                                                                                                                  | 139 m²                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                                                                                                                             | -                                                                                      |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                                              | 2.136,60 m² c                                                                          |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                        |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                       | Residencial (Tipología colectiva)                                                      |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                          | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                              | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.           | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria. | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                    | Residencial.                                                                           |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                    | -----                                                                                  |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                                          | 18                                                                                     |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                      | 18                                                                                     |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                        |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                  | B+4+A                                                                                  |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                     | 19,20 m                                                                                |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafado en planos.                                                                                                                                                                                                |                                                                                        |                                                       |           |
| Las rampas de acceso al garaje de la planta de sótano podrán emplazarse en el espacio privado con servidumbre de uso público. El diseño de las rampas y del acceso de los vehículos deberá resolverse de acuerdo a los siguientes criterios:                        |                                                                                        |                                                       |           |
| 1_ El acceso de los vehículos se relacionará prioritariamente con las vías de tráfico rodado.                                                                                                                                                                       |                                                                                        |                                                       |           |
| 2_ No deberán obstaculizarse los recorridos peatonales.                                                                                                                                                                                                             |                                                                                        |                                                       |           |
| 3_ El diseño deberá coordinarse con el tratamiento previsto para el espacio de uso público en el Proyecto de Urbanización, y deberá adaptarse a las soluciones formales y materiales determinadas en el citado Proyecto.                                            |                                                                                        |                                                       |           |
| 4_En el caso de que la promoción de las viviendas obtenga la Certificación Energética de las clases A o B, y a efectos de la medición de la superficie construida del edificio, no se contabilizarán diez centímetros de espesor de los muros exteriores del mismo. |                                                                                        |                                                       |           |





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 135. **UNIDAD MORFOLÓGICA I15**

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | I15                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 2.275,60 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | 2.136,60 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios             | 139 m²                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 2.136,60 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                      | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                            | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | -----                                                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 18                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 18                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+4+A                                                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 19,20 m                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Alineaciones en planta baja                                    | Se mantiene la alineación en planta baja a 4 metros de las plantas elevadas permitiéndose, igualmente la formalización de la misma con alineación circular de radio 7,34 m conforme a la MPP de 2008 CODSIUN15888 |                                                       |           |

Servidumbre de uso público en superficie según lo grafado en planos.

Las rampas de acceso al garaje de la planta de sótano podrán emplazarse en el espacio privado con servidumbre de uso público. El diseño de las rampas y del acceso de los vehículos deberá resolverse de acuerdo a los siguientes criterios:

- 1\_ El acceso de los vehículos se relacionará prioritariamente con las vías de tráfico rodado.
- 2\_ No deberán obstaculizarse los recorridos peatonales.
- 3\_ El diseño deberá coordinarse con el tratamiento previsto para el espacio de uso público en el Proyecto de Urbanización, y deberá adaptarse a las soluciones formales y materiales determinadas en el citado Proyecto.





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 136. **UNIDAD MORFOLÓGICA I16**

|                                                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | I16                                                                                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                       |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                         |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                                                                                                                                                                              |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 2.158,00 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | 2.019,00 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios             | 139 m²                                                                                                                                                                                                            |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 2.019,00 m² c                                                                                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                 |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                           | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial y terciaria.                                                                                                                                      | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Terciario, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial y terciaria.                                                                                                                            | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                                                                                                                                                                      |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | -----                                                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 18                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 18                                                                                                                                                                                                                |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+4+A                                                                                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 19,20 m                                                                                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Alineaciones en planta baja                                    | Se mantiene la alineación en planta baja a 4 metros de las plantas elevadas permitiéndose, igualmente la formalización de la misma con alineación circular de radio 7.34 m conforme a la MPP de 2008 CODSIUN15888 |                                                       |           |

Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos.

Las rampas de acceso al garaje de la planta de sótano podrán emplazarse en el espacio privado con servidumbre de uso público. El diseño de las rampas y del acceso de los vehículos deberá resolverse de acuerdo a los siguientes criterios:

- 1\_ El acceso de los vehículos se relacionará prioritariamente con las vías de tráfico rodado.
- 2\_ No deberán obstaculizarse los recorridos peatonales.
- 3\_ El diseño deberá coordinarse con el tratamiento previsto para el espacio de uso público en el Proyecto de Urbanización, y deberá adaptarse a las soluciones formales y materiales determinadas en el citado Proyecto.





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 137. **UNIDAD MORFOLÓGICA J1**

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|--------|------------------------------------------------------------------|-------|------|-----------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | J1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 10.515,38 m² c<br>J1.1_3.712,50 m² c<br>J1.2_3.401,44m² c<br>J1.3_3.401,44m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 10.515,38 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 10.515,38 m² c                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | <table><tr><td>PERMITIDO Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Sótano</td><td>Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Residencial.</td><td>Resto</td></tr></table> | PERMITIDO Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Sótano | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | Resto | Baja | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial. | Resto | Plantas elevadas | Residencial. | Resto |
| PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                                        | TOLERADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PROHIBIDO               |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Resto                   |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Resto                   |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Resto                   |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84<br>J1.1_30<br>J1.2_27<br>J1.3_27                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |        |                                                                  |       |      |                                                                 |       |                  |              |       |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 138. **UNIDAD MORFOLÓGICA J2**

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                                                  | J2                                                                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                                                                         | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                              |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                         |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                        |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                        |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 10.515,38 m² c<br>J2.1_3.712,50 m² c<br>J2.2_3.401,44m² c<br>J2.3_3.401,44m² c                                                                      |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 10.515,38 m² c                                                                                                                                      |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 10.515,38 m² c                                                                                                                                      |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                   |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE<br>TOLERADO<br>PROHIBIDO                                                                                                    |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.<br>Residencial. |
| Baja                                                                                                                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.<br>Resto                                                                                      |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Resto                                                                                                                                               |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                   |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84<br>J2.1_30<br>J2.2_27<br>J2.3_27                                                                                                                 |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                                                                                                                  |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                                                                                                     |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 139. **UNIDAD MORFOLÓGICA J3**

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                                                  | J3                                                                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                                                                         | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                              |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                         |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                        |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                        |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c<br>J3.1_3.344,16 m <sup>2</sup> c<br>J3.2_3.052,51 m <sup>2</sup> c<br>J3.3_3.052,51 m <sup>2</sup> c                     |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | 9.449,17 m <sup>2</sup> c                                                                                                                           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c                                                                                                                           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                   |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE<br>TOLERADO<br>PROHIBIDO                                                                                                    |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.<br>Residencial. |
| Baja                                                                                                                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.<br>Resto                                                                                      |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Resto                                                                                                                                               |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                   |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84<br>J3.1_30<br>J3.2_27<br>J3.3_27                                                                                                                 |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                                                                                                                  |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                                                                                                     |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 140. **UNIDAD MORFOLÓGICA J4**

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                                                  | J4                                                                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                                                                         | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                              |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                         |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                        |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                        |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 9.449,17 m² c<br>J4.1_3.344,16 m² c<br>J4.2_3.052,51 m² c<br>J4.3_3.052,51 m² c                                                                     |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | 9.449,17 m² c                                                                                                                                       |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 9.449,17 m² c                                                                                                                                       |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                   |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE<br>TOLERADO<br>PROHIBIDO                                                                                                    |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.<br>Residencial. |
| Baja                                                                                                                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.<br>Resto                                                                                      |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Resto                                                                                                                                               |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                   |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84<br>J4.1_30<br>J4.2_27<br>J4.3_27                                                                                                                 |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                                                                                                                  |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                                                                                                     |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 141. **UNIDAD MORFOLÓGICA J5**

|                                                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                         | J5                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                     |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 10.515,38 m² c                                                   |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.1_3.712,50 m² c                                               |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.2_3.401,44 m² c                                               |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.3_3.401,44 m² c                                               |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | 10.515,38 m² c                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 10.515,38 m² c                                                   |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84                                                               |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.1_30                                                          |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.2_27                                                          |                                                       |           |
|                                                                                                                                                                | J5.3_27                                                          |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                               |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                  |                                                       |           |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.



Artículo 142. **UNIDAD MORFOLÓGICA J6**

|                                                                |                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                         | J6                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL.                                                     |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 10.687,90 m² c                                                   |                                                       |           |
|                                                                | J6.1_3.667,50 m² c                                               |                                                       |           |
|                                                                | J6.2_3.510,20 m² c                                               |                                                       |           |
|                                                                | J6.3_3.510,20 m² c                                               |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | 10.687,90 m² c                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios             | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 10.687,90 m² c                                                   |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial. | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                           | Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.  | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Residencial.                                                     |                                                       | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                     | 84                                                               |                                                       |           |
|                                                                | J6.1_30                                                          |                                                       |           |
|                                                                | J6.2_27                                                          |                                                       |           |
|                                                                | J6.3_27                                                          |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 84                                                               |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                        |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                  |                                                       |           |





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.



Página 11 de 13

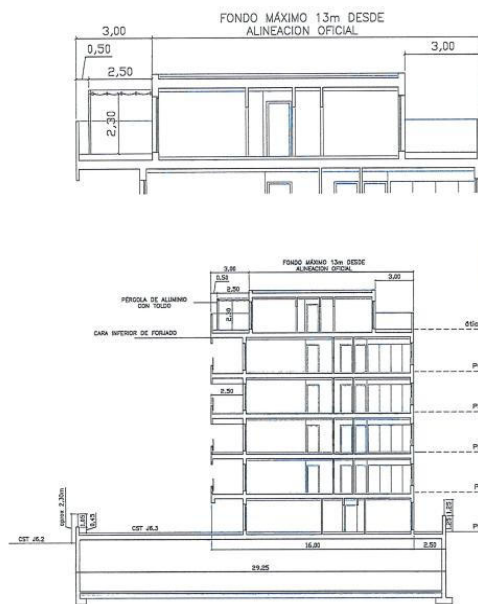


IMAGEN ORIENTATIVA DE PERGOLAS A INSTALAR



ORDENACIÓN PROPUESTA EN ESTUDIO DE DETALLE

ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN  
ALINEACIÓN MÁXIMA DE PERGOLAS EN SUBSECTORES RESIDENCIALES

|                       |                                                      |                          |
|-----------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|
| PLANO                 | Nº PLANO                                             | FECHA                    |
| ALINEACIONES ÁTICO II | 05 mod1                                              | JULIO 2021               |
| PROYECTO              | UNIDAD MORFOLÓGICA J.6.3 ARDOL, ZIZUR MAYOR, NAVARRA | FASE                     |
| LOCALIZACIÓN          | PARCELA J.6.3 ARDOL, ZIZUR MAYOR, NAVARRA            | ESTUDIO DE DETALLE       |
| PRODUCTOR             | INBISA                                               | ARQUITECTO               |
|                       |                                                      | POU. JAVIER CASADO TERÁN |
|                       |                                                      | JCTEAM                   |

BON de 22 de octubre de 2021

Sede Electrónica  
ZIZUR MAYOR





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



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

Artículo 143. **UNIDAD MORFOLÓGICA J7**

|                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                      |                                                                                                                                                     |
| <b>CÓDIGO</b>                                                  | J7                                                                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                         | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                           |                                                                                                                                                     |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                                                                                                              |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                         |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                           |
| Uso característico                                             | RESIDENCIAL. Reserva Banco Foral de Suelo                                                                                                           |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>             |                                                                                                                                                     |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                        |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                                                                                                                |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c<br>J7.1_3.344,16 m <sup>2</sup> c<br>J7.2_3.052,51 m <sup>2</sup> c<br>J7.3_3.052,51 m <sup>2</sup> c                     |
| Sup. construida destinada a VPO                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a VPT                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre               | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios             | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público        | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c                                                                                                                           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                         |                                                                                                                                                     |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                   |
| Usos detallados por planta                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE<br>TOLERADO<br>PROHIBIDO                                                                                                    |
| Sótano                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.<br>Residencial. |
| Baja                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.<br>Resto                                                                                      |
| Plantas elevadas                                               | Resto                                                                                                                                               |
| Usos de la parcela libre privada                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                   |
| Número máximo de viviendas                                     | -                                                                                                                                                   |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 1 plaza por vivienda                                                                                                                                |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                            |                                                                                                                                                     |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                           |
| Altura máxima de la edificación                                | 17,20 y 20,40 m respectivamente conforme al ED de 2021 CODSIUN110199                                                                                |





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 144. **UNIDAD MORFOLÓGICA J8**

|                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                                                      |                                                                                                                                                     |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                                                  | J8                                                                                                                                                  |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                                                                         | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                           |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                                           |                                                                                                                                                     |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                              |
| Categoría de suelo                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                         |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                           |
| Uso característico                                                                                                                                             | RESIDENCIAL.                                                                                                                                        |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                                             |                                                                                                                                                     |
| Sistema de actuación                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                             |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                        |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c<br>J8.1_3.344,16 m <sup>2</sup> c<br>J8.2_3.052,51 m <sup>2</sup> c<br>J8.3_3.052,51 m <sup>2</sup> c                     |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                | 9.449,17 m <sup>2</sup> c                                                                                                                           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                               | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                             | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                        | -                                                                                                                                                   |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                         | 9.449,17 m <sup>2</sup> c                                                                                                                           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                                         |                                                                                                                                                     |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                  | Residencial (Tipología colectiva)                                                                                                                   |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                     | PERMITIDO Y EQUIVALENTE<br>TOLERADO<br>PROHIBIDO                                                                                                    |
| Sótano                                                                                                                                                         | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial.<br>Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial.<br>Residencial. |
| Baja                                                                                                                                                           | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial.<br>Resto                                                                                      |
| Plantas elevadas                                                                                                                                               | Resto                                                                                                                                               |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                               | Usos complementarios de la actividad residencial.                                                                                                   |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                     | 84<br>J8.1_30<br>J8.2_27<br>J8.3_27                                                                                                                 |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                 | 84                                                                                                                                                  |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                                            |                                                                                                                                                     |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                             | B+3+A y B+4+A según documentación gráfica                                                                                                           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                | 16,20 y 19,20 m respectivamente                                                                                                                     |
| La superficie de uso público grafiada en planos es reflejo de la obra ejecutada, no responde a una exigencia de Servidumbre de uso público en 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.

Artículo 145. **UNIDAD MORFOLÓGICA K1**

|                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                       | K1                                                                                                                                               |                                                       |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                              | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                        |                                                       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                      | URBANO                                                                                                                                           |                                                       |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                           | CONSOLIDADO                                                                                                                                      |                                                       |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                      | Determinada gráficamente.                                                                                                                        |                                                       |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                           | RESIDENCIAL.                                                                                                                                     |                                                       |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                         | DIRECTA                                                                                                                                          |                                                       |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                              | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                                                                                     |                                                       |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                            | 100%                                                                                                                                             |                                                       |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                       | 16.046,60 m² c                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPO                                                                                                                                                                                                              | 12.753,93 m² c                                                                                                                                   |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a VPT                                                                                                                                                                                                              | -                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida destinada a Viv. colectiva libre                                                                                                                                                                                             | -                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos terciarios                                                                                                                                                                                           | 3.292,67 m² c                                                                                                                                    |                                                       |           |
| Sup. construida mínima destinada a equipamiento público                                                                                                                                                                                      | -                                                                                                                                                |                                                       |           |
| Sup. construida máxima destinada a usos residenciales:                                                                                                                                                                                       | 12.753,93 m² c                                                                                                                                   |                                                       |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                | Residencial (Tipología colectiva pb Terciario y dotacional) y dotacional/equipamiento.                                                           |                                                       |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                   | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                                                                                          | TOLERADO                                              | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                       | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad residencial terciaria. Y de equipamientos                                                    | -                                                     | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                         | Terciario, Equipamiento polivalente, Residencial y usos complementarios de la actividad Residencial, terciaria y de equipamientos                | -                                                     | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                             | Residencial.                                                                                                                                     | Actividades terciarias vinculadas al uso residencial. | Resto     |
| Usos de la parcela libre                                                                                                                                                                                                                     | Espacio libre de uso público y usos complementarios de las actividades terciarias y equipamiento.                                                |                                                       |           |
| Condiciones de usos                                                                                                                                                                                                                          | El equipamiento polivalente respetará los espacios complementarios de la actividad residencial de acuerdo al proyecto que fue objeto de licencia |                                                       |           |
| Número máximo de viviendas                                                                                                                                                                                                                   | 122                                                                                                                                              |                                                       |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                               | 122                                                                                                                                              |                                                       |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                           | B+4, B+4+A y B según documentación gráfica                                                                                                       |                                                       |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                              | 16,20 m, 19,20 m y 5,2 m respectivamente                                                                                                         |                                                       |           |
| Servidumbre de uso público en superficie según lo grafiado en planos.                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| Las rampas de acceso al garaje de la planta de sótano podrán emplazarse en el espacio privado con servidumbre de uso público. El diseño de las rampas y del acceso de los vehículos deberá resolverse de acuerdo a los siguientes criterios: |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| 1_ El acceso de los vehículos se relacionará prioritariamente con las vías de tráfico rodado.                                                                                                                                                |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| 2_ No deberán obstaculizarse los recorridos peatonales.                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                  |                                                       |           |
| 3_ El diseño deberá coordinarse con el tratamiento previsto para el espacio de uso público en el Proyecto de Urbanización, y deberá adaptarse a las soluciones formales y materiales determinadas en el citado Proyecto.                     |                                                                                                                                                  |                                                       |           |





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 146. **UNIDAD MORFOLÓGICA L1**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | L1                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación. |  |                                                                                   |                                                            |           |

Artículo 147. **UNIDAD MORFOLÓGICA L2**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | L2                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. |  |                                                                                   |                                                            |           |





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.



Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación.

#### Artículo 148. UNIDAD MORFOLÓGICA L3

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | L3                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengan ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación. |  |                                                                                   |                                                            |           |

#### Artículo 149. UNIDAD MORFOLÓGICA L4

|                                                                |  |                                                                                   |                                                            |
|----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |  |                                                                                   |                                                            |
| CÓDIGO                                                         |  | L4                                                                                |                                                            |
| UNIDAD ESPACIAL                                                |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |  |                                                                                   |                                                            |
| Clasificación del Suelo                                        |  | URBANO                                                                            |                                                            |
| Categoría de suelo                                             |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |
| Superficie de la unidad                                        |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |
| Uso característico                                             |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |  |                                                                                   |                                                            |
| Sistema de actuación                                           |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              |  | 100%                                                                              |                                                            |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |  |                                                                                   |                                                            |
| Usos pormenorizados del suelo                                  |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |
| Usos detallados por planta                                     |  | PERMITIDO Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   |
| Baja                                                           |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos |
| Plantas elevadas                                               |  | Terciario y productivo                                                            | Resto                                                      |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |  |                                                                                   |                                                            |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             |  | B+4                                                                               |                                                            |
| Altura máxima de la edificación                                |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |





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 obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengan ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación.

## Artículo 150. UNIDAD MORFOLÓGICA L5

|                                                                |                                                                                   |                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                         | L5                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                        | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                             | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                        | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                             | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                           | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                     | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                           | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                               | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |

La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengan ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación.





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 151. **UNIDAD MORFOLÓGICA L6**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------|-----------|------|-----------|-------|------------------|-----------|-------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | L6                                                                                                                                                                                                                  |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | URBANO                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                                                         |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | TERCIARIO                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | DIRECTA                                                                                                                                                                                                             |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Establecido en el proyecto de reparcelación o sus modificaciones                                                                                                                                                    |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                                                                                                |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 23.349,40 m² c                                                                                                                                                                                                      |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Terciario                                                                                                                                                                                                           |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <table><tr><td>PRINCIPAL Y EQUIVALENTE</td><td>TOLERADO</td><td>PROHIBIDO</td></tr><tr><td>Baja</td><td>Terciario</td><td>Resto</td></tr><tr><td>Plantas elevadas</td><td>Terciario</td><td>Resto</td></tr></table> | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE | TOLERADO | PROHIBIDO | Baja | Terciario | Resto | Plantas elevadas | Terciario | Resto |
| PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | TOLERADO                                                                                                                                                                                                            | PROHIBIDO               |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Terciario                                                                                                                                                                                                           | Resto                   |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Terciario                                                                                                                                                                                                           | Resto                   |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 500 en caso de agotar edificabilidad máxima permitida (23.350m²), que se corresponde con 1 plaza por cada 47 m² construidos sobre rasante. (Redacción conforme MPP 2021 CODSIUN110211)                              |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| <p>Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos contruidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.</p> <p>Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos contruidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en panta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.</p> <p>La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m. Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.</p> <p>Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.</p> <p>En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.</p> |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| 5.- PLANEAMIENTO REFERENCIADO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                     |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | APA3.3                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| COD SIUN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 110091                                                                                                                                                                                                              |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |
| Instrumento urbanístico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Estudio de detalle L6 2021<br>Incluye las fichas de las divisiones de la unidad morfológica inicial que se adjuntan                                                                                                 |                         |          |           |      |           |       |                  |           |       |





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



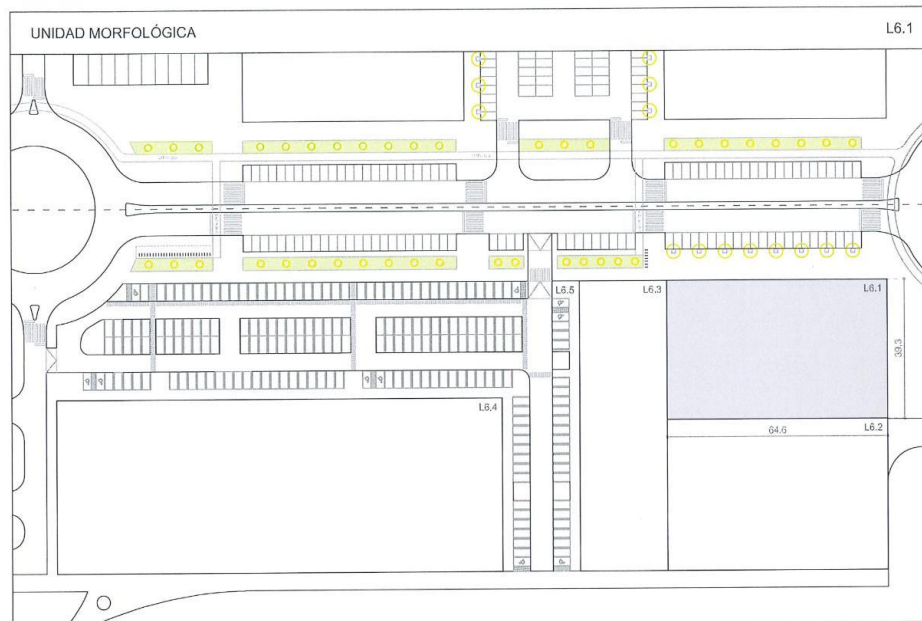
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



BON de 23 de julio de 2021



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD MORFOLÓGICA L-6 SECTOR ARDOI. ZIZUR MAYOR



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la unidad morfológica: 2.534,45 m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.534,45 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 4.286,57 m<sup>2</sup>  
Superficie libre de uso privado: -  
Unidades de aprovechamiento: 4.286,57 UAs

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 plaza cada 47 m<sup>2</sup>  
Usos de la edificación:  
Usos permitidos:  
Planta baja: Terciario  
Plantas elevadas: Terciario  
Usos tolerados: Actividades vinculadas al uso terciario  
Usos prohibidos: Resto de usos no permitidos o tolerados

#### DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos construidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos construidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en planta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m. Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.  
Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.  
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.





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



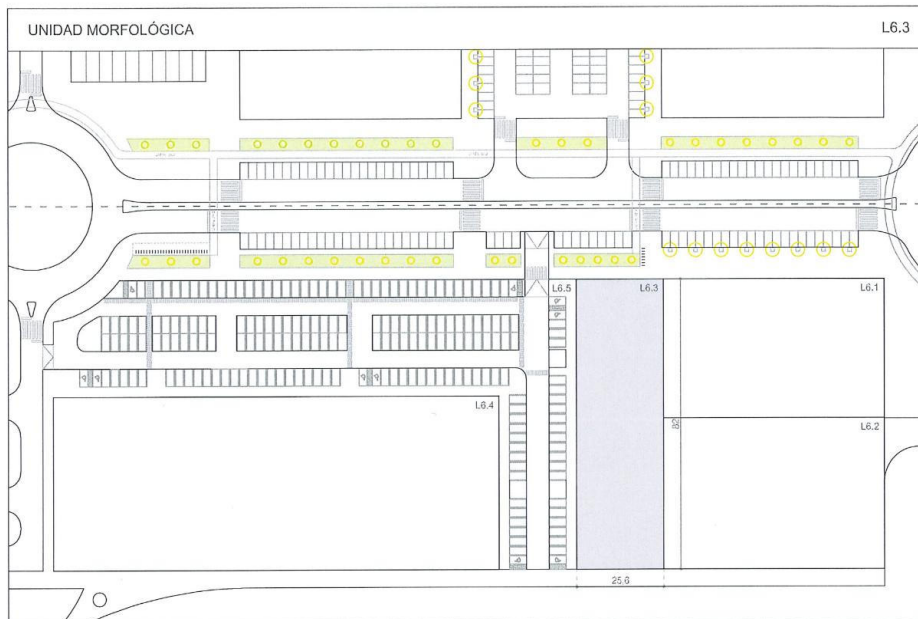
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



BON de 23 de julio de 2021



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD MORFOLÓGICA L-6 SECTOR ARDOI, ZIZUR MAYOR



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la unidad morfológica: 2.099,20 m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.099,20 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 3.550,42 m<sup>2</sup>  
Superficie libre de uso privado: -  
Unidades de aprovechamiento: 3.550,42 UAs

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 plaza cada 47 m<sup>2</sup>  
Usos permitidos:  
Planta baja: Terciario  
Plantas elevadas: Terciario  
Usos tolerados: Actividades vinculadas al uso terciario  
Usos prohibidos: Resto de usos no permitidos o tolerados

#### DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos contruidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos contruidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en planta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m.  
Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.  
Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.  
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.





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



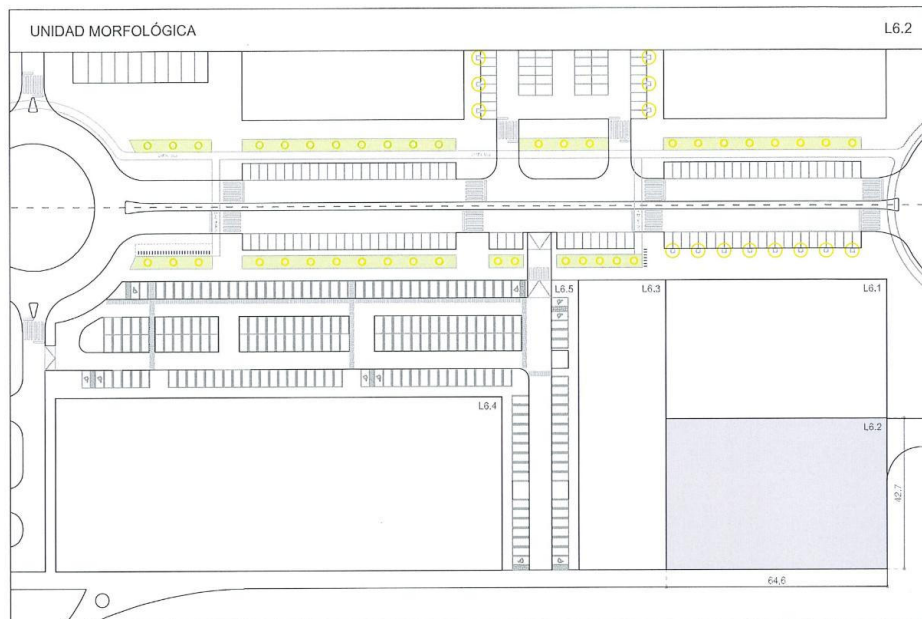
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



BON de 23 de julio de 2021



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD MORFOLÓGICA L-6 SECTOR ARDOI, ZIZUR MAYOR



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la unidad morfológica: 2.759,17 m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 2.759,17 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 4.666,64 m<sup>2</sup>  
Superficie libre de uso privado: -  
Unidades de aprovechamiento: 4.666,64 UAs

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 plaza cada 47 m<sup>2</sup>  
Usos de la edificación:  
Usos permitidos:  
Planta baja: Terciario  
Plantas elevadas: Terciario  
Usos tolerados: Actividades vinculadas al uso terciario  
Usos prohibidos: Resto de usos no permitidos o tolerados

#### DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos contruidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos contruidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en planta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m. Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.  
Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.  
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.





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



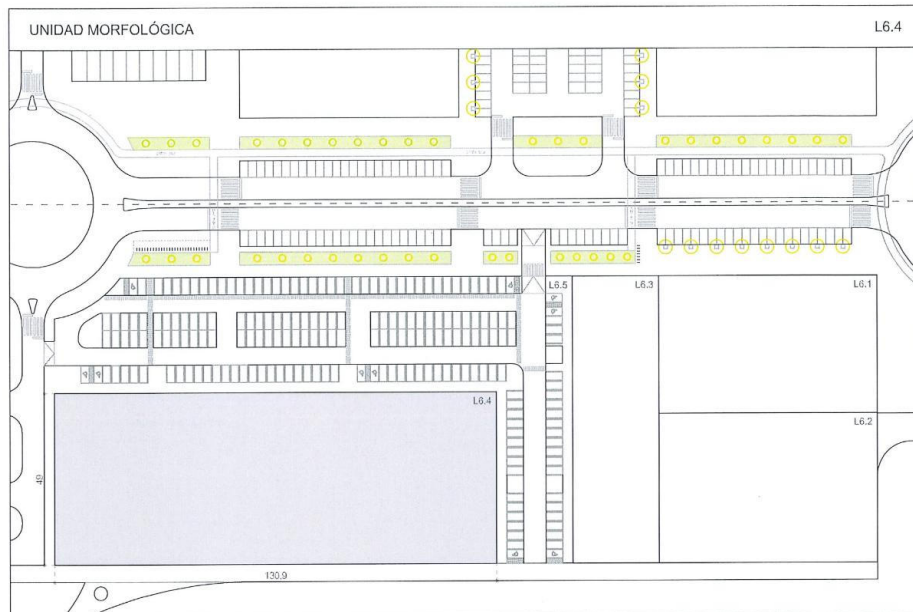
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



BON de 23 de julio de 2021



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD MORFOLÓGICA L-6 SECTOR ARDOI. ZIZUR MAYOR



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la unidad morfológica: 6.412,59 m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: 6.412,59 m<sup>2</sup>  
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: 10.845,77 m<sup>2</sup>  
Superficie libre de uso privado: -  
Unidades de aprovechamiento: 10.845,77 UAs

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: 1 plaza cada 47 m<sup>2</sup>  
Usos de la edificación:  
Usos permitidos:  
Planta baja: Terciario  
Plantas elevadas: Terciario  
Usos tolerados: Actividades vinculadas al uso terciario  
Usos prohibidos: Resto de usos no permitidos o tolerados

#### DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos contruidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos contruidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en panta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m. Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.  
Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.  
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.





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



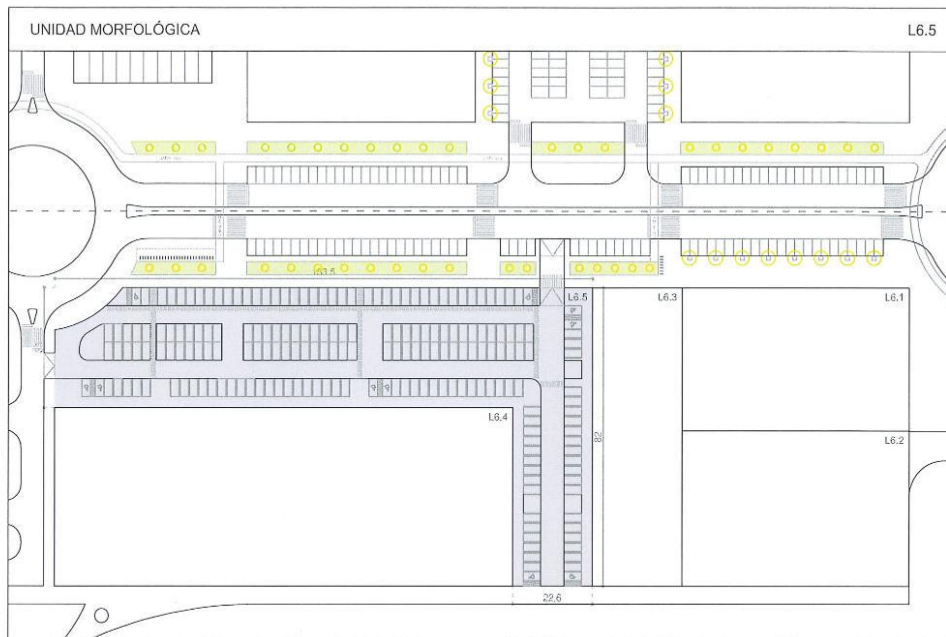
El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



BON de 23 de julio de 2021



ESTUDIO DE DETALLE UNIDAD MORFOLÓGICA L-6 SECTOR ARDOI, ZIZUR MAYOR



#### DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

Superficie de la unidad morfológica: 6.029,41 m<sup>2</sup>  
Superficie de la parcela edificable sobre rasante: -  
Superficie máxima construida en plantas sobre rasante: -  
Unidades de aprovechamiento: 602,94 UAs

#### DETERMINACIONES FUNCIONALES

Número mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público: -  
Usos de la edificación:  
Usos permitidos:  
Planta baja: Terciario  
Plantas elevadas: Terciario  
Usos tolerados: Actividades vinculadas al uso terciario  
Usos prohibidos: Resto de usos no permitidos o tolerados

#### DETERMINACIONES FORMALES

Nº máximo de plantas: B+1. No obstante, se permiten cuerpos contruidos de 3 plantas (B+2), siempre que su superficie en planta no supere el 20% de la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
Altura máxima de la edificación: 12,00 m. No obstante, se permiten cuerpos contruidos con una altura máxima de 16 m, siempre que su superficie en panta no supere el 20% fde la superficie de ocupación del conjunto del edificio.  
La parcela libre privada no podrá cerrarse mediante elementos de obra. Cualquier otro tipo de cerramiento tendrá una altura máxima de 1 m. Sobre la parcela libre privada se exige la plantación de arbolado. Como mínimo, se plantará un árbol por cada 6 plazas de aparcamiento.  
Sobre la parcela libre privada se permite la instalación de marquesinas no cerradas para la protección contra la lluvia.  
En su caso, el acceso rodado a la planta inferior, se situará en el frente de la parcela que recae al espacio adyacente previsto como aparcamiento.





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 152. **UNIDAD MORFOLÓGICA L7**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | L7                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación. |  |                                                                                   |                                                            |           |

Artículo 153. **UNIDAD MORFOLÓGICA L8**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | L8                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 20,00 m                                                                           |                                                            |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. |  |                                                                                   |                                                            |           |





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.



Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación.

## Artículo 154. UNIDAD MORFOLÓGICA L9

|                                                                |  |                                                                                   |                                                            |           |
|----------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                             |  |                                                                                   |                                                            |           |
| CÓDIGO                                                         |  | L9                                                                                |                                                            |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                         |                                                            |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                  |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Clasificación del Suelo                                        |  | URBANO                                                                            |                                                            |           |
| Categoría de suelo                                             |  | CONSOLIDADO                                                                       |                                                            |           |
| Superficie de la unidad                                        |  | Determinada gráficamente.                                                         |                                                            |           |
| Uso característico                                             |  | TERCIARIO Y PRODUCTIVO                                                            |                                                            |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                    |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Sistema de actuación                                           |  | DIRECTA                                                                           |                                                            |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                                      |                                                            |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                              |  | 100%                                                                              |                                                            |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:         |  | 11.674,70 m² c                                                                    |                                                            |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                |  |                                                                                   |                                                            |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                  |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            |           |
| Usos detallados por planta                                     |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                           | TOLERADO                                                   | PROHIBIDO |
| Baja                                                           |  | Terciario y productivo                                                            | Actividades vinculadas a los usos terciarios y productivos | Resto     |
| Plantas elevadas                                               |  | Terciario y productivo                                                            |                                                            | Resto     |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público |  | 1 plaza por cada 100 m2 destinados a superficie de venta en edificios comerciales |                                                            |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                   |  |                                                                                   |                                                            |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                             |  | B+4                                                                               |                                                            |           |
| Altura máxima de la edificación                                |  | 20.00 m                                                                           |                                                            |           |

La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Deberá aprobarse un Estudio de Detalle al objeto de definir la volumetría de la edificación.





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 155. **UNIDAD MORFOLÓGICA M1**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                                           |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                 |                                                                           |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | M1                              |                                                                           |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI       |                                                                           |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                 |                                                                           |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | URBANO                          |                                                                           |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | CONSOLIDADO                     |                                                                           |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Determinada gráficamente.       |                                                                           |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO |                                                                           |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                 |                                                                           |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DIRECTA                         |                                                                           |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |                                                                           |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Dotacional polivalente          |                                                                           |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE         | TOLERADO                                                                  | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Dotacional polivalente          | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso dotacional polivalente | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Dotacional polivalente          |                                                                           | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                 |                                                                           |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | B+1                             |                                                                           |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7,2 m                           |                                                                           |           |
| Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar la plaza adyacente a la misma como acceso a la edificación.                                                                                                                                                           |                                 |                                                                           |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público en su entorno inmediato. |                                 |                                                                           |           |

Artículo 156. **UNIDAD MORFOLÓGICA M2**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                 |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |                                 |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | M2                              |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI       |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                 |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | URBANO                          |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | CONSOLIDADO                     |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Determinada gráficamente.       |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                 |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | DIRECTA                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |                                 |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Dotacional polivalente          |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE         | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | Dotacional polivalente          | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Dotacional polivalente          | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |                                 |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | B+1                             |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | 7,2 m                           |           |
| Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar la plaza adyacente a la misma como acceso a la edificación.                                                                                                                                                           |  |                                 |           |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público en su entorno inmediato. |  |                                 |           |





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 157. UNIDAD MORFOLÓGICA M3

|                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                 |                                                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                               |  |                                 |                                                                         |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                           |  | M3                              |                                                                         |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                  |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI       |                                                                         |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                    |  |                                 |                                                                         |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                          |  | URBANO                          |                                                                         |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                               |  | CONSOLIDADO                     |                                                                         |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                          |  | Determinada gráficamente.       |                                                                         |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                               |  | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO |                                                                         |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                      |  |                                 |                                                                         |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                             |  | DIRECTA                         |                                                                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                  |  |                                 |                                                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                    |  | Dotacional educativo            |                                                                         |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                       |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE         | TOLERADO                                                                | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                             |  | Dotacional educativo            | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso dotacional educativo | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                 |  | Dotacional educativo            |                                                                         | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                     |  |                                 |                                                                         |           |
| Ocupación máxima de parcela por la edificación                                                                                                                                                                                                   |  | 60%                             |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse ocupaciones superiores justificadas funcionalmente.                                                                                                                                                            |  |                                 |                                                                         |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                               |  | B+2                             |                                                                         |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                  |  | 15 m                            |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores justificadas funcionalmente.                                                                                                                                                      |  |                                 |                                                                         |           |
| Se procurará situar la(s) edificación(es) en la zona sur de la parcela y, aunque no constituyan alineaciones obligadas, respetar las correspondientes a la calle y el paseo.                                                                     |  |                                 |                                                                         |           |
| En la localización y diseño de las pistas de juego y recreo interiores al recinto se considerará la situación del parque próximo y el hecho de que en su ámbito se han previsto pistas deportivas de superficie adyacentes a la parcela docente. |  |                                 |                                                                         |           |
| Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar el paseo arbolado ante la misma como antesala de acceso a la edificación.                                                     |  |                                 |                                                                         |           |

## Artículo 158. UNIDAD MORFOLÓGICA M4

|                                                                                                                                                                                              |  |                                 |                                                                         |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                           |  |                                 |                                                                         |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                       |  | M4                              |                                                                         |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                              |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI       |                                                                         |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                |  |                                 |                                                                         |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                      |  | URBANO                          |                                                                         |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                           |  | CONSOLIDADO                     |                                                                         |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                      |  | Determinada gráficamente.       |                                                                         |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                           |  | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO |                                                                         |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                  |  |                                 |                                                                         |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                         |  | DIRECTA                         |                                                                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                              |  |                                 |                                                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                |  | Dotacional educativo            |                                                                         |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                   |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE         | TOLERADO                                                                | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                         |  | Dotacional educativo            | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso dotacional educativo | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                             |  | Dotacional educativo            |                                                                         | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                 |  |                                 |                                                                         |           |
| Ocupación máxima de parcela por la edificación                                                                                                                                               |  | 80%                             |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse ocupaciones superiores justificadas funcionalmente                                                                                                         |  |                                 |                                                                         |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                           |  | B+2                             |                                                                         |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                              |  | 15 m                            |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores justificadas funcionalmente.                                                                                                  |  |                                 |                                                                         |           |
| Aunque no constituyan alineaciones obligadas, se procurará respetar las correspondientes a calle y paseo.                                                                                    |  |                                 |                                                                         |           |
| Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar el paseo arbolado ante la misma como antesala de acceso a la edificación. |  |                                 |                                                                         |           |





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 159. **UNIDAD MORFOLÓGICA M5**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                               |                                                              |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                               |                                                              |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | M5                                                            |                                                              |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                     |                                                              |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                               |                                                              |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | URBANO                                                        |                                                              |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | CONSOLIDADO                                                   |                                                              |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Determinada gráficamente.                                     |                                                              |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | TERCIARIO                                                     |                                                              |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                               |                                                              |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | DIRECTA                                                       |                                                              |           |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Establecido en el proyecto de reparcelación.                  |                                                              |           |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | 100%                                                          |                                                              |           |
| Superficie máxima construida computable sobre rasante:                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | 2.300 m² c                                                    |                                                              |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  |                                                               |                                                              |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Terciario. (comercial)                                        |                                                              |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                       | TOLERADO                                                     | PROHIBIDO |
| Sótano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Aparcamiento y usos complementarios de la actividad Terciaria | -                                                            | Resto     |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | Terciario                                                     | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso terciario | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Terciario.                                                    |                                                              | Resto     |
| Usos de la parcela libre privada                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Usos complementarios de la actividad terciaria                |                                                              |           |
| N.º mínimo de plazas de aparcamiento fuera del espacio público                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | 75                                                            |                                                              |           |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                               |                                                              |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | B+1                                                           |                                                              |           |
| En el caso de que se proyecto una primera planta, la superficie construida de ésta no será superior al 10% de la superficie construida total del edificio.                                                                                                                                                                       |  |                                                               |                                                              |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 8 m                                                           |                                                              |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores siempre que se justifique por razones funcionales. Aunque no se definen alineaciones se procurará respetar la correspondientes de la parcela a la plaza de la Mujer y a la calle Kortebidea, o cuando menos su dirección, en orden a conformar el espacio publico |  |                                                               |                                                              |           |

La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquella zona de la parcela que, en su caso, no se ocupe por la edificación, si es incorporada al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Se podrá, no obstante, cerrar la parcela en las condiciones establecidas para los cierres de parcela en la Normativa Urbanística del Plan Parcial del Sector Ardoi y en las Ordenanzas de Edificación vigentes. El acceso y salida de vehículos, tanto de carga y descarga, como de personal y clientes, se efectuará desde la calle Saguesgaña. La solución de accesos deberá respetar el arbolado y el carril de bicicletas existentes, si bien, podrán admitirse adaptaciones de las soluciones actuales siempre que se justifiquen debidamente. Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar la plaza de la Mujer y/o la calle Kortabidea como acceso a la edificación. En su conjunto el edificio deberá responder a un diseño material y formal de calidad, especialmente en la fachada que da frente a la plaza de la Mujer.





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 160. UNIDAD MORFOLÓGICA M6. ÁREA DE RENOVACIÓN URBANA A26-M6

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  | M6                                                                                                             |                                                                         |           |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI                                                                                      |                                                                         |           |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN URBANA                                                  |                                                                         |           |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | URBANO                                                                                                         |                                                                         |           |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | CONSOLIDADO                                                                                                    |                                                                         |           |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Determinada gráficamente.                                                                                      |                                                                         |           |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                                |                                                                         |           |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                         |                                                                         |           |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | DIRECTA                                                                                                        |                                                                         |           |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                         |                                                                         |           |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | Dotacional educativo                                                                                           |                                                                         |           |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE                                                                                        | TOLERADO                                                                | PROHIBIDO |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Dotacional educativo                                                                                           | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso dotacional educativo | Resto     |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Dotacional educativo                                                                                           |                                                                         | Resto     |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  | * MODIFICABLES EN EL DESARROLLO DEL AREA DE RENOVACIÓN                                                         |                                                                         |           |
| Ocupación máxima de parcela por la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | 80%                                                                                                            |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse ocupaciones superiores justificadas funcionalmente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | B+2                                                                                                            |                                                                         |           |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | 15 m                                                                                                           |                                                                         |           |
| Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores justificadas funcionalmente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
| Se procurará que la(s) edificación(es) contribuya(n) a definir los espacios públicos. La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengán ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. Los accesos peatonales podrán disponerse en cualquiera de los frentes de la parcela, aunque se procurará potenciar el paseo arbolado ante la misma como antesala de acceso a la edificación. |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
| 5.- ACTUACIÓN DE RENOVACIÓN URBANA *                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |                                                                                                                |                                                                         |           |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  | Parte del ámbito esa incluido en Area de Renovación Urbana A26-M6, conforme al articulo UNIDAD MORFOLÓGICA A26 |                                                                         |           |





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 161. **UNIDAD MORFOLÓGICA M7**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                 |                                                                           |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |                                 |                                                                           |                         |
| CÓDIGO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | M7                              |                                                                           |                         |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | SE-003 URBANIZACIÓN ARDOI       |                                                                           |                         |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                 |                                                                           |                         |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | URBANO                          |                                                                           |                         |
| Categoría de suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | CONSOLIDADO                     |                                                                           |                         |
| Superficie de la unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Determinada gráficamente.       |                                                                           |                         |
| Uso característico                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO |                                                                           |                         |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                 |                                                                           |                         |
| Sistema de actuación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | DIRECTA                         |                                                                           |                         |
| 3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |                                 |                                                                           |                         |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  | Dotacional polivalente          |                                                                           |                         |
| Usos detallados por planta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE         | Usos detallados por planta                                                | PRINCIPAL Y EQUIVALENTE |
| Baja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  | Dotacional polivalente          | Actividades vinculadas y /o compatibles con el uso dotacional polivalente | Dotacional polivalente  |
| Plantas elevadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Dotacional polivalente          |                                                                           | Dotacional polivalente  |
| 4.- DETERMINACIONES FORMALES                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |                                 |                                                                           |                         |
| Ocupación máxima de parcela por la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | 90%                             |                                                                           |                         |
| Excepcionalmente podrán admitirse ocupaciones superiores justificadas funcionalmente                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |                                 |                                                                           |                         |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  | B+2                             |                                                                           |                         |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | 15 m                            |                                                                           |                         |
| Excepcionalmente podrán admitirse alturas puntuales superiores justificadas funcionalmente.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                 |                                                                           |                         |
| La obra de urbanización que proceda ejecutar en aquellas partes de la parcela que, en su caso, no vengan ocupadas por la edificación si son incorporadas al espacio público, se resolverá, salvo justificación expresa y aceptada por el Ayuntamiento, con soluciones materiales y constructivas iguales o análogas a las aplicadas al espacio público de su entorno inmediato. |  |                                 |                                                                           |                         |
| Con independencia de que resulte preciso respetar las bandas de afección de la línea de alta tensión próxima, se procurará situar la edificación en la zona de la parcela más alejada de dicha línea.                                                                                                                                                                           |  |                                 |                                                                           |                         |





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 162. UNIDAD MORFOLÓGICA M8

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                                               |                                                                                                                                                                                   |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                                           | M8                                                                                                                                                                                |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                                                  | SE-001 PUEBLO ZIZUR MAYOR                                                                                                                                                         |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                 | URBANO                                                                                                                                                                            |
| Categoría de suelo                                                                                                                      | CONSOLIDADO                                                                                                                                                                       |
| Superficie de la unidad                                                                                                                 | Determinada gráficamente                                                                                                                                                          |
| Uso característico                                                                                                                      | DOTACIONAL/EQUIPAMIENTO PÚBLICO                                                                                                                                                   |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                                                      |                                                                                                                                                                                   |
| Sistema de actuación                                                                                                                    | DIRECTA                                                                                                                                                                           |
| Cesiones                                                                                                                                | ----                                                                                                                                                                              |
| Aprovechamiento Lucrativo Total                                                                                                         | ----                                                                                                                                                                              |
| Aprovechamiento Patrimonializable                                                                                                       | ----                                                                                                                                                                              |
| Superficie edificable máxima                                                                                                            | Edificabilidad libre sujeta a las necesidades del equipamiento público.                                                                                                           |
| <b>3.- DETERMINACIONES FUNCIONALES</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                   |
| Usos pormenorizados del suelo                                                                                                           | Uso libre público y dotación pública (Polivalente-deportivo-sociocultural).                                                                                                       |
| Usos compatibles                                                                                                                        | Se considerarán equivalentes las actividades vinculadas al uso asignado y compatibles con el dotacional polivalente que permitan el correcto funcionamiento de las instalaciones. |
| <b>4.- DETERMINACIONES FORMALES</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                   |
| Alineaciones                                                                                                                            | Se adaptará a las necesidades de la dotación                                                                                                                                      |
| N. máximo de plantas sobre rasante                                                                                                      | Se adaptará a las necesidades de la dotación                                                                                                                                      |
| Altura máxima de la edificación                                                                                                         | Se adaptará a las necesidades de la dotación                                                                                                                                      |
| Condiciones compositivas y materiales                                                                                                   | Adaptadas al uso y al entorno.<br>Se procurará la integración de las instalaciones y de las edificaciones en el ámbito del parque circundante.                                    |
| El uso público en superficie grafiado en planos no es limitante en caso de justificarse la necesidad de su ocupación por la edificación |                                                                                                                                                                                   |





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



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



## **CAPÍTULO 4. SE-004 AMPLIACION:**

### **Artículo 163. SE-004 AMPLIACION**

Este ámbito se corresponde con el suelo urbanizable SECTOR S-001 que se desarrolla en el apartado 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.



## **CAPÍTULO 5. SE-005 PSIS TAV:**

### **Artículo 164. SE-005 PSIS TAV**

Esta unidad espacial forma parte del ámbito del PSIS ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN (PSIS TAV), cuyo objeto es la eliminación del bucle ferroviario, la ejecución de la nueva estación de ferrocarril y el desarrollo urbanístico de los suelos liberados en la zona de la antigua estación y del ámbito de Etxabakoitz.

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





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 6. SE-006 A12:**

### **Artículo 165. SE-006 A12**

Esta unidad espacial forma parte del ámbito de la Autovía del Camino A12 en su tramo urbano comprendido entre los puentes de la calle Sagüesgaña (al sur) y de la NA 6053 (al norte). Incluye tanto las conexiones de movilidad de los núcleos poblacionales de Zizur Mayor con la A12 como las conexiones sobre la vía entre los propios núcleos.

### **Artículo 166. Refuerzo de infraestructuras de movilidad sobre la Autovía A12**

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

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

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

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

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

La plataforma se dividirá en dos fases de unos 40 metros 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.



La obra será cofinanciada por el Ayuntamiento de Zizur Mayor, el Gobierno de Navarra y el Sector S-001 (SE-004 AMPLIACIÓN)

La fase I es la fase inicial que se adscribe al desarrollo del sector S-001 de suelo urbanizable.

La fase II será cofinanciada por las administraciones públicas.





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 II. ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO APAs

### Artículo 167. U.I.13 ÁREAS CON PLANEAMIENTO APROBADO APAs

Se adjunta a continuación el listado de las APAs que se referencian en la normativa con su **Código de referencia APA**, código SIUN, el enlace de descarga de la documentación de la plataforma pública foral, y cómo se ha incorporado al PUM en documentación escrita y gráfica.





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.



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

NORMATIVA PARTICULAR

| APA    | COD SIUN | Tipo                                                                           | Denominación                                                                               | BON                     | WEB                                                                                                                                                                                               | UNIDAD ESPACIAL | UNIDAD MORFOLÓGICA | DETALLES                                                                                                                                      | INCORPORACIÓN AL PUM                                                                                                                                                                  |
|--------|----------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APA0.1 | 104036   | Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)                  | ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN | 25/05/2015              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104036">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104036</a> | SE-005          |                    |                                                                                                                                               | Se identifica el ámbito y se remite al PSIS TAV                                                                                                                                       |
|        |          | Modificación de PSIS                                                           | ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DE TREN | Aprobación inicial 2025 |                                                                                                                                                                                                   | SE-005          |                    | Modificación en tramitación                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                       |
| APA0.2 | 104417   | Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)                  | PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA (AMPLIACIÓN)                                          | 20/08/2010              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104417">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104417</a> | no urbanizable  |                    |                                                                                                                                               | Se identifica el ámbito y se remite al PSIS                                                                                                                                           |
|        | 104288   | Modificación de Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (MPSIS) | PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA. TEXTO REFUNDIDO                                      | 13/04/2005              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104288">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104288</a> | no urbanizable  |                    |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                       |
|        | 104286   | Plan o Proyecto Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS)                  | PARQUE FLUVIAL - COMARCA DE PAMPLONA                                                       | 03/11/1999              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104286">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104286</a> | no urbanizable  |                    |                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                       |
| APA1.1 | 110090   | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)                                       | Ficha A10 de la normativa particular                                                       | 16/07/2021              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110090">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110090</a> | SE-001          | A10                | Actuación de dotación aumentando el número de viviendas a 21 con la implementación de uso residencial en el local sin uso de pb               | Se actualiza la ficha normativa de la Unidad morfológica A10 y se incluye la referencia al planeamiento.                                                                              |
| APA1.2 | 109764   | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)                                       | PARCELAS 133, 134, 135 Y 137 DEL POLÍGONO 2 (CASCO ANTIGUO Y UM A15)                       | 21/05/2021              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/109764">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/109764</a> | SE-001          | A15 A34            | Se elimina la parcela 137 de la Unidad Morfológica A15 y se crea la A34 con la 133 134 135 y 137 para el desarrollo de 20 viviendas.          | Se actualiza la ficha normativa de la Unidad morfológica A15 y se incluye la ficha de la nueva A34. En ambas se incluye la referencia al planeamiento que incorpora las alineaciones. |
| APA1.3 | 21011    | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU)                                       | AVENIDA BELASCOÁIN, 6                                                                      | 15/09/2017              | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/21011">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN_Consulta/Index.html#/instrumento/21011</a>   | SE-001          | A9                 | Regulariza las actuaciones edificatorias creando un nuevo volumen garaje trasero contra-terreno y adaptando la planta baja a uso de vivienda. | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica A9                                                                                                                    |

173



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR HZMA KMCY 7UXE

## 2.2.2\_N PARTICULAR-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. 183 de 222



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.



## PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

## PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

## NORMATIVA PARTICULAR

|        |        |                                          |                                                   |            |                                                                                                                                                                                                     |        |       |                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                  |
|--------|--------|------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APA1.4 | 111502 | Estudio de Detalle (ED)                  | UNIDAD MORFOLÓGICA A-28                           | 05/03/2024 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111502">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111502</a> | SE-001 | A28   | Se ajusta la volumetría y se modificación de las alineaciones de forma justificada                                                           | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica A28 y se trasladan las alineaciones al plano de forma.                                                                           |
| APA1.5 | 104838 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | PARCELA 73 DEL POLÍGONO 2                         | 03/08/2018 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104838">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104838</a> | SE-001 | A35   | Implementa el uso residencial para 18 viviendas y define las determinaciones pormenorizadas, creando una nueva Unidad Morfológica            | Se incorporan los datos a la ficha de la Unidad Morfológica A35 y se referencia el planeamiento que incluye las alineaciones y otras determinaciones pormenorizadas.                             |
| APA2.1 | 110741 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | PARQUE ERRENIEGA 27, 29, 31 Y 33 ASCENSORES       | 20/09/2022 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110741">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110741</a> | SE-002 | D7    | Incrementa en 338,40 m2 la edificabilidad consolidada para instalación de ascensores para garantizar la accesibilidad                        | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica D7 para las alineaciones y la edificabilidad.                                                                                    |
| APA2.2 | 111344 | Estudio de Detalle (ED)                  | CALLE ZABALGAIN, 1 A 15                           | 17/10/2023 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111344">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111344</a> | SE-002 | D1    | Modifica 104983 APA2,3 en acabados exteriores                                                                                                | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica D1 para las condiciones de rehabilitación.                                                                                       |
| APA2.2 | 104983 | Estudio de Detalle (ED)                  | CALLE ZABALGAIN, 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 Y 15       | 18/01/2019 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104983">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/104983</a> | SE-002 | D1    | Rehabilitación energética de la envolvente con aislamiento térmico exterior                                                                  |                                                                                                                                                                                                  |
| APA2.3 | 19955  | Modificación de Plan Municipal (MPM)     | UNIDAD D15                                        | 10/04/2015 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/19955">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/19955</a>   | SE-002 | D15   | Ampliaciones de vivienda en planta baja de 20 m2 construidos para posibilitar un dormitorio en planta baja.                                  | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica D15 y se da traslado de las alineaciones al plano de forma.                                                                      |
| APA2.4 | 110992 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | Unidad Morfológica C5; Parcela 362 del polígono 2 | 10/02/2023 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110992">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110992</a> | SE-002 | C5    | Incremento del número de viviendas y de la edificabilidad a 4 viviendas unifamiliares con un total de 959,97 m2                              | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica C5 la edificabilidad de las 4 nuevas parcelas resultantes de la división y se da traslado de las alineaciones al plano de forma. |
| APA2.5 | 111340 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | PARQUE ERRENIEGA 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40 Y 42  | 12/09/2023 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111340">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/111340</a> | SE-002 | D4 D6 | Incrementa en 338,40 m2 la edificabilidad consolidada por unidad morfológica para instalación de ascensores para garantizar la accesibilidad | Se referencia el documento en las fichas de la Unidades Morfológicas D4 y D6 para las alineaciones y la edificabilidad.                                                                          |
| APA2.6 | 110360 | Estudio de Detalle (ED)                  | PARCELA 680 DEL POLÍGONO 2                        | 28/01/2022 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110360">https://administracionelectronica.navarra.es/SIJUN_Consulta/Index.html#/instrumento/110360</a> | SE-002 | D17   | Modificación de alineaciones para edificación de volumen para mejora de la accesibilidad dentro de la edificabilidad asignada no construida. | Se referencia el documento en la ficha de la Unidad Morfológica D17 y se da traslado de las alineaciones al plano de forma.                                                                      |





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.



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

PLAN URBANÍSTICO MUNICIPAL

NORMATIVA PARTICULAR

|         |        |                                          |                                                 |            |                                                                                                                                                                                                   |        |          |                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------|--------|------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| APA2.7  | 112348 | Modificación de Plan Municipal (MPM)     | UNIDADES MORFOLÓGICAS F-5 Y F-6                 | 02/01/2026 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/112348">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/112348</a> | SE-002 | F5 F6    | Ajustar la delimitación de la parte de uso residencial colectiva con vivienda en planta baja de las Unidades Morfológicas F5 y F6 a la realidad física y/o a la delimitación catastral, en los casos en los que no se ajusta. | Se referencia el documento en las fichas de las Unidades Morfológicas.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| APA3.0A | 11896  | Plan Parcial (PP)                        | SECTOR ARDOI                                    | 19/01/2005 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/11896">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/11896</a>   | SE-003 |          | Desarrollo pormenorizado                                                                                                                                                                                                      | Se referencia el documento en la normativa particular de la unidad espacial. La normativa de aplicación en la unidad espacial se <b>refunde y actualiza</b> en las determinaciones relativas a:                                                                                                                                                            |
| APA3.0B | 17408  | Modificación de Plan Municipal (MPM)     | UNIDADES H1 A H24 DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI | 30/08/2010 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/17408">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/17408</a>   | SE-003 | H1 a H24 | Modificación a edificación colectiva de H1-H24 Incluido en texto refundido                                                                                                                                                    | CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN<br>CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES/ DETERMINACIONES FUNCIONALES<br>DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO<br>DETERMINACIONES FORMALES<br>DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS DESTINADAS A USOS RESIDENCIALES<br>DETERMINACIONES COMUNES A TODAS LAS UNIDADES MORFOLÓGICAS DESTINADAS A USOS TERCIARIOS |
| APA3.0C |        | Plan Parcial (PP)                        | REFUNDIDO 2011                                  |            | <a href="https://www.zizurmaj.or.es/plan-municipal/">https://www.zizurmaj.or.es/plan-municipal/</a>                                                                                               | SE-003 |          | Normativa general y particular en su versión de refundido incluye 17408                                                                                                                                                       | Se incorporan los datos a las fichas de las unidades morfológicas actualizándolos en caso de existir modificación de planeamiento concreto de la unidad morfológica.                                                                                                                                                                                       |
| APA3.1  | 111483 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | UNIDAD H-7 DEL SECTOR ARDOI                     | 01/03/2024 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/111483">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/111483</a> | SE-003 | H7       | Modificación de volumetría, alineaciones y alturas, incremento de aprovechamiento, no de edificabilidad                                                                                                                       | Se trasladan las alineaciones a la documentación gráfica, para las de cubierta se referencia el APA. En la ficha se incluyen las determinaciones y se referencia el APA                                                                                                                                                                                    |
| APA3.2  | 104743 | Plan Especial de Actuación Urbana (PEAU) | PARCELA H5.A DEL PLAN PARCIAL SECTOR ARDOI      | 15/06/2018 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/104743">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/104743</a> | SE-003 | H5A      | Modificación de la FICHA H5A aumentando la edificabilidad en 804,2 m2 y las alineaciones para ampliación y cubrición de terrazas                                                                                              | Se modifica la edificabilidad en la ficha y se referencia el APA3.2 que refleja las alineaciones de cubierta.                                                                                                                                                                                                                                              |
| APA3.3  | 110091 | Estudio de Detalle (ED)                  | L6 DEL SECTOR ARDOI                             | 23/07/2021 | <a href="https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/110091">https://administracionelectronica.navarra.es/SIUN/Consulta/Index.html#/instrumento/110091</a> | SE-003 | L6       | Se modifica la ordenación pormenorizada de la unidad básica dividida en 5 parcelas y sus alineaciones                                                                                                                         | Se trasladan las alineaciones a la documentación gráfica. En la ficha se incluyen las determinaciones, las fichas de las parcelas y se referencia el APA                                                                                                                                                                                                   |



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR HZMA KMCY 7UXE

2.2.2\_N PARTICULAR-ZIZUR MAYOR\_PUM AI R00\_F

La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zizurmaj.or.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.



## TÍTULO III. SUELO URBANO.

### CAPÍTULO 1. SUELO URBANO CONSOLIDADO

La normativa particular en suelo urbano se ha desarrollado en el título anterior para cada uno de las unidades espaciales (sectores).

Artículo 168. **ACTUACIONES DE DOTACIÓN PREVISTAS EN EL PUM.**

#### 1.- DETERMINACIONES GENERALES

Las actuaciones de dotación previstas en el PUM se han descrito en la memoria justificativa y se han delimitado en los planos de gestión.

Listado parcelas con actuación de dotación (Parcela. Polígono):

|            |                                                                                   |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 54.2       | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A30_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA A30   |
| 74.2 parte | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD A33_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA A33   |
| 357.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 357.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 507.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 507.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 354.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 354.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 1960.2     | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 1960.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5 |
| 282.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 282.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 260.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 260.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 264.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 264.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 263.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 263.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |
| 262.2      | ACTUACIÓN DE DOTACIÓN AD 262.2_ FICHA NORMATIVA PARTICULAR UNIDAD MORFOLÓGICA C5  |

#### 2.- NORMAS DE ORDENACIÓN

Alineaciones conforme a lo grafiado en la documentación gráfica.

Alturas conforme a lo grafiado en la documentación gráfica.

#### 3.- NORMAS DE CESIONES

Las establecidas por el TR-LFOTU en su artículo 55.

Se establecen en la normativa general los criterios para la monetización de estas cesiones públicas.

En el caso de la AD A30 y AD A33 las cesiones exigibles en estas actuaciones se limitarán al 10% del incremento de aprovechamiento, no requiriéndose un reajuste de dotaciones públicas al mantenerse las previsiones de densidad y edificabilidad del PM2004 por lo que no se genera desequilibrio en la proporción de suelo para dotaciones.

Conforme a lo establecido por el TR-LFOTU, al tratarse de actuaciones independientes con un número de viviendas inferior a 3 no se exige en estas actuaciones reserva de viviendas de protección.

#### 4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO

Datos de cálculo:

- Aprovechamiento consolidado = superficie construida consolidada por la edificación (o la reconocida en los instrumentos de planeamiento y/o gestión)
- Aprovechamiento máximo= Superficie edificable máxima establecida por la normativa particular para cada actuación.
- Incremento de aprovechamiento máximo= Aprovechamiento máximo - Aprovechamiento consolidado





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 propuesto = superficie construida establecida por el proyecto de ejecución que se plantee y que será siempre menor o igual a la superficie edificable máxima.
- Incremento de aprovechamiento= Aprovechamiento propuesto - Aprovechamiento consolidado

### **5.- NORMAS DE GESTIÓN**

- Sistema de Actuación: Directa.
- Se deberá costear los gastos de urbanización precisos para completar los servicios urbanos, regularizando las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento, ejecutar en su caso las obras correspondientes y ceder al Ayuntamiento el 10% del incremento del aprovechamiento propuesto (que se calculará con el proyecto de ejecución y se liquidará con la licencia de obras).





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



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



## **CAPÍTULO 2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. (UEs)**

### **Artículo 169. UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN EL PUM.**

#### **1.- DETERMINACIONES GENERALES**

Las UNIDADES DE EJECUCIÓN previstas en el PUM se han descrito en la memoria justificativa y se han delimitado en los planos de gestión.

Listado de Unidades de Ejecución:

- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A7**  
Las determinaciones particulares se establecen en la ficha correspondiente a la Unidad Morfológica A7.
- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A36**  
Las determinaciones particulares se establecen en la ficha correspondiente a la Unidad Morfológica A36.
- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE C5-1**  
Las determinaciones particulares se establecen en la ficha correspondiente a la Unidad Morfológica C5.
- **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE C5-2**  
Las determinaciones particulares se establecen en la ficha correspondiente a la Unidad Morfológica C5.

#### **2.- NORMAS DE ORDENACIÓN**

Alineaciones conforme a lo grafiado en la documentación gráfica.

Alturas conforme a lo grafiado en la documentación gráfica.

#### **3.- NORMAS DE CESIONES**

##### **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE A7 y UE A36**

Las establecidas por el TR-LFOTU en su artículo 55.

Se establecen en la normativa general los criterios para la monetización de estas cesiones públicas.

El porcentaje de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública se indica en la ficha de la unidad morfológica.

##### **UNIDAD DE EJECUCIÓN UE C5-1 y UE C5-2**

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

Conforme a lo establecido por el TR-LFOTU, al tratarse de actuaciones independientes con un número de viviendas inferior a 3 no se exige en estas actuaciones reserva de viviendas de protección.





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



#### **4.- NORMAS DE APROVECHAMIENTO**

Conforme al artículo 101 de la LFOTU con los coeficientes de homogenización incluidos en la normativa general se calcula el aprovechamiento medio de las distintas unidades de ejecución dividiendo el aprovechamiento lucrativo, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, previamente homogeneizado por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectados a sistemas generales o locales ya existentes.

Se indica el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución en las fichas de las Unidades Morfológicas

#### **5.- NORMAS DE GESTIÓN**

- Sistema de Actuación: determinado en las fichas de las Unidades Morfológicas.
- Resto de normas de gestión: determinadas en las fichas de las Unidades Morfológicas.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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.



## TÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 171. SECTOR S-001

|                                                                                                                                                |                                         |                                                |         |                     |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------|---------|---------------------|---------------------|
| 0.- IDENTIFICACIÓN                                                                                                                             |                                         |                                                |         |                     |                     |
| CÓDIGO                                                                                                                                         | S-001                                   |                                                |         |                     |                     |
| UNIDAD ESPACIAL                                                                                                                                | SE-04 AMPLIACIÓN                        |                                                |         |                     |                     |
| ÁREA DE REPARTO                                                                                                                                | AR-1                                    |                                                |         |                     |                     |
| 1.- DETERMINACIONES GENERALES                                                                                                                  |                                         |                                                |         |                     |                     |
| Clasificación del Suelo                                                                                                                        | URBANIZABLE                             |                                                |         |                     |                     |
| Superficie total                                                                                                                               | Determinada gráficamente. 503.395,75 m² |                                                |         |                     |                     |
| Superficie de parcelas aportadas                                                                                                               | 497.454,22 m²                           |                                                |         |                     |                     |
| PARCELAS INCLUIDAS                                                                                                                             | MUN                                     | POL                                            | PARCELA | SUPERFICIE          |                     |
|                                                                                                                                                |                                         |                                                |         | Con aprovechamiento | Sin aprovechamiento |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 1899    | 194,99 m²           | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 818     | 20.922,22 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 1943    | 32.472,18 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 1929    | 118,21 m²           | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 1930    | 20.238,90 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 797     | 13.117,39 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 796     | 5,17 m²             | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | CAMINOS | 2.981,08 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | CC                                      | 3                                              | 240     | 1.732,48 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | CC                                      | 3                                              | CAMINOS | 118,54 m²           | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 898     | 9.761,57 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 729     | 1.189,05 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 737     | 12.682,29 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 730     | 3.680,49 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 468     | 0,00 m²             | 774,30 m²           |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | VIARIO  | 0,00 m²             | 1.158,87 m²         |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 738     | 36.689,58 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 739     | 54.668,64 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 740     | 1.946,94 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 741     | 1.174,00 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 450     | 3.223,25 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 2172    | 0,00 m²             | 2.638,09 m²         |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 763     | 0,00 m²             | 1.370,27 m²         |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | CAMINOS | 2.080,52 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 792     | 1.521,22 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 791     | 257,50 m²           | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 121     | 9,59 m²             | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 120     | 86,18 m²            | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 911     | 1.722,65 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 910     | 1.859,84 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 764     | 15.582,94 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 762     | 39.300,35 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 765     | 15.581,55 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 1882    | 3.499,71 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 761     | 6.203,00 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 760     | 3.200,15 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 766     | 39.341,48 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 788     | 5.626,02 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 787     | 2.607,65 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 759     | 61.984,94 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 767     | 17.488,63 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 768     | 7.539,31 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 758     | 4.175,77 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 757     | 3.056,44 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 756     | 3.448,81 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | 753     | 186,35 m²           | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | ZM                                      | 2                                              | CAMINOS | 8.094,00 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | CC                                      | 3                                              | 421     | 30.836,14 m²        | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | CC                                      | 3                                              | 229     | 3.427,38 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | CC                                      | 3                                              | CAMINOS | 1.819,13 m²         | 0,00 m²             |
|                                                                                                                                                | TOTAL                                   |                                                |         | 497.454,22 m²       | 5.941,53 m²         |
|                                                                                                                                                |                                         |                                                |         | 503.395,75 m²       |                     |
| Uso DOMINANTE                                                                                                                                  |                                         | RESIDENCIAL                                    |         |                     |                     |
| 2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO                                                                                                    |                                         |                                                |         |                     |                     |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                                                                                                                          |                                         | 283.270 m²                                     |         |                     |                     |
| APROVECHAMIENTO LUCRATIVO TOTAL                                                                                                                |                                         | 177.667,67 UAS                                 |         |                     |                     |
| APROVECHAMIENTO TIPO                                                                                                                           |                                         | 0,35715 UAS/m²                                 |         |                     |                     |
| Cesiones                                                                                                                                       |                                         | 10% del aprovechamiento previsto               |         |                     |                     |
| Sistema de actuación                                                                                                                           |                                         | A determinar por el plan parcial de desarrollo |         |                     |                     |
| - Para el desarrollo del sector se deberá tramitar un Plan Parcial en el que se concreten las determinaciones de ordenación pormenorizadas.    |                                         |                                                |         |                     |                     |
| - El Plan Parcial podrá dividir el ámbito del Sector en distintas Unidades de Ejecución.                                                       |                                         |                                                |         |                     |                     |
| - Se deberá tramitar un Proyecto de Reparcelación y un proyecto de Urbanización del sector, en el que se podrán establecer fases de ejecución. |                                         |                                                |         |                     |                     |





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



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



### 3.- CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| CRITERIOS ORDENACIÓN.<br>(su modificación a través del Plan Parcial deberá estar suficientemente justificada) | <p>Sector con dos zonas diferenciadas, una al noroeste en continuidad con la Urbanización de Ardoi (que incluye las áreas homogéneas 004-1 Ampliación Residencial / Ardoi + Norte, 004-2 Ampliación Residencial / Ardoi + Sur y 004-3 Ampliación Terciario Productivo) y otra al suroeste en continuidad con la Urbanización Zizur Mayor (que incluye el área Homogénea 004-4 Ampliación Residencial / Urbanización +).</p> <p>CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN para la ordenación pormenorizada del suelo Urbanizable:</p> <p><u>MOVILIDAD CONEXIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CREAR CONEXIONES PEATONALES / CICLABLES / RODADAS</li> <li>✓ UNIR LAS INTERIORES Y EXTERIORES AL ÁMBITO</li> <li>✓ REFORZAR LA CONEXIÓN ENTRE NÚCLEOS DE POBLACIÓN</li> </ul> <p><u>ZONAS LIBRES Y VERDES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CREAR ESPACIOS NUEVOS QUE COMPLETEN LA RED EXISTENTE</li> </ul> <p><u>USOS RESIDENCIALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ AMPLIACIONES DE LA ESTRUCTURA URBANA ACTUAL</li> </ul> <p><u>USOS TERCIARIOS PRODUCTIVOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE PODRÁN INCLUIR USOS COMPATIBLES Y MIXTOS QUE FAVOREZCAN LA DIVERSIDAD DE LOS MISMOS</li> </ul> <p><u>USOS DOTACIONALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SUPERFICIES DOTACIONALES ADECUADAS A LOS USOS PREVISTOS</li> </ul> |
| RÉGIMEN DE USOS                                                                                               | <p>El Plan Parcial de desarrollo podrá establecer los criterios de Compatibilidad para los usos previstos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con carácter general se efectuará por superficie construida del uso correspondiente.</li> <li>- En sótanos, no se computará como superficie que consume aprovechamiento la de los garajes, trasteros, almacenes instalaciones, accesos o similares.</li> <li>- En planta baja, la superficie resultará de medir el espacio comprendido entre la fachada ejecutada y el fondo que realmente se proyecte.</li> <li>- Toda la planta baja se medirá con el uso mayoritario de la misma. (en uso residencial con terciario en planta baja mayoritario, toda la planta baja computará como uso terciario)</li> <li>- No se computarán las entreplantas en la forma en que venga definida en la normativa general y/o Ordenanza General de Edificación.</li> <li>- En plantas elevadas, la superficie queda definida por la cara exterior del cierre del edificio.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| CÓMPUTO DEL APROVECHAMIENTO                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| REFUERZO DE INFRAESTRUCTURAS                                                                                  | <p>El Plan Parcial analizará las infraestructuras existentes y proyectadas y se incorporará como carga de urbanización la parte correspondiente de la previsión del refuerzo necesario con cargo al nuevo desarrollo urbano de las infraestructuras.</p> <p>Se cuantifican como primera aproximación a nivel de Plan General:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>_ Refuerzos de abastecimiento y saneamiento. (Previsión en la viabilidad económica a ajustar en PP y PU)</li> <li>_ Desvío y soterramiento de líneas aéreas. (Previsión en la viabilidad económica a ajustar en PP y PU)</li> </ul> <p>Se adscribe al desarrollo de este sector la fase I del refuerzo de infraestructuras de movilidad conforme al artículo correspondiente al "Refuerzo de infraestructuras de movilidad sobre la Autovía A12" del SE-006 de esta normativa particular.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| CRITERIOS DE URBANIZACIÓN                                                                                     | <p>El plan parcial establecerá las determinaciones normativas precisas para los proyectos de urbanización y edificación, al objeto de garantizar que en los espacios libres de edificación —tanto de titularidad pública como privada— se priorice el uso de pavimentos</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |





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.



|                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                | <p>permeables y superficies vegetales sobre las soluciones impermeables y zonas pavimentadas "duras".</p> <p>Así mismo se evitarán o reducirán al mínimo los espacios privados de uso público, ubicándose de forma justificada, tanto en el Plan Parcial como en los proyectos de edificación.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ACCESIBILIDAD                                                                  | <p>El Plan Parcial garantizará las condiciones de accesibilidad y no discriminaciones aplicables como instrumento de planeamiento (LF31/2022) y en previsión del cumplimiento de las que son aplicables a los proyectos de urbanización y edificación (Orden TMA/851/2021 y CTE).</p> <p>Se garantizará el número de viviendas accesibles para personas con discapacidad conforme al artículo 26 de la Ley 10/2010 de derecho a la vivienda en su redacción actualizada o legislación que la sustituya.</p> <p>El proyecto de urbanización implementará las medidas necesarias para garantizar las condiciones de accesibilidad legalmente exigibles dentro del ámbito y la reserva de aparcamientos reglamentaria.</p> |
| URBANISMO SOSTENIBLE<br>Adaptación al Cambio Climático y Transición Energética | <p><u>EFICIENCIA ENERGÉTICA</u> El proyecto de urbanización implementará las medidas necesarias para garantizar las condiciones de mejora de la eficiencia energética legalmente exigibles dentro del ámbito</p> <p><u>SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE</u> Se introducirán en el proyecto de urbanización conforme a los criterios legalmente exigibles</p> <p>Se aplicarán en el PP y PU las medidas propuestas por el DAE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| MOVILIDAD SOSTENIBLE                                                           | <p>El Plan Parcial establecerá medidas de movilidad sostenible, elaborando un estudio que evalúe el incremento potencial de desplazamientos provocado por la nueva planificación y la capacidad de absorción de los sistemas viarios y de transporte, incluyendo los sistemas de transporte de bajo o nulo impacto, como los desplazamientos en bicicleta o a pie.</p> <p>Su objetivo será definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito sigue las pautas de preponderancia de medios de transporte más sostenibles.</p>                                                                                                                                      |
| INTEGRACION PAISAJÍSTICA                                                       | <p>El Plan Parcial establecerá las medidas necesarias para la incorporación de superficies arboladas y arbustivas en los espacios libres públicos en el proyecto de urbanización.</p> <p>Se aplicarán en el PP y PU las medidas propuestas por el DAE</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS                                                      | <p>El ámbito del sector está afectado por el RD 248/2019 que modifica las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona y que se recogen en el plano de Información I-2.1 las Servidumbres del Aeródromo e instalaciones radioeléctricas y las Servidumbres de operación de aeronaves.</p> <p>Será de aplicación el contenido del artículo en la Normativa Urbanística General respecto a las Servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Pamplona.</p>                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ANTENAS                                                                        | <p>La instalación de estaciones base de telecomunicaciones en el Sector queda regulada por la legislación vigente en la materia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |





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 172. **SUBSECTOR SS-001**

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                 | SS-001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                        | SE-04 AMPLIACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ÁREA DE REPARTO</b>                                                                                        | AR-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Clasificación del Suelo                                                                                       | URBANIZABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Superficie                                                                                                    | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Uso GLOBAL                                                                                                    | RESIDENCIAL (colectivo)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                                                                                         | 228.270 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Número orientativo de viviendas                                                                               | 2.014 viviendas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Porcentaje de vivienda protegida                                                                              | 50%<br>(porcentajes de vpt y vpo, incluida alquiler conforme a legislación vigente)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Reservas dotacionales y sistemas generales                                                                    | Cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU, o legislación de referencia que lo sustituya en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>3.- CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| CRITERIOS ORDENACIÓN.<br>(su modificación a través del Plan Parcial deberá estar suficientemente justificada) | <p>Subsector que incluye tres áreas homogéneas diferenciadas, dos al noroeste en continuidad con la Urbanización de Ardoi (004-1 Ampliación Residencial / Ardoi + Norte, 004-2 Ampliación Residencial / Ardoi + Sur) y otra al suroeste en continuidad con la Urbanización Zizur Mayor (004-4 Ampliación Residencial / Urbanización +).</p> <p><b>CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN POR ÁREA HOMOGÉNEA.</b><br/>Representados gráficamente en el plano de ESTRUCTURA GENERAL URBANA como Criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo Urbanizable:</p> <p><b>004-1 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL / ARDOI + NORTE</b><br/><u>MOVILIDAD CONEXIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CONTINUIDAD DE LAS CALLES ZUBIONDOA Y BOLTXOKO</li> </ul> <p><u>ZONAS LIBRES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE CREARÁ UN EJE DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA CALLE BOLUNTZE QUE CONECTARÁ EL ACTUAL EJE DE LA AVENIDA BELASCOAIN EN LA URBANIZACIÓN ARDOI CON EL CAMINO DEL PINAR AL NORTE</li> </ul> <p><u>USOS RESIDENCIALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE AMPLIARÁ LA TRAMA DE USO RESIDENCIAL</li> </ul> <p><u>USOS DOTACIONALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ LAS SUPERFICIES DOTACIONALES QUE SE REQUIERAN SE UBICARÁN MAYORITARIAMENTE AL NORTE DEL ÁMBITO.</li> </ul> <p><b>004-2 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL / ARDOI + SUR</b><br/><u>MOVILIDAD CONEXIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ CONTINUIDAD DE LA CALLE BOLUNTZE</li> <li>✓ CONTINUIDAD DE LA CALLE IKORTEBIDEA</li> </ul> <p><u>ZONAS LIBRES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE CREARÁ UN EJE DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA CALLE BOLUNTZE EN CONTINUIDAD CON LA DEL ÁREA HOMOGÉNEA 004-1</li> <li>✓ SE CONTINUARÁ EL EJE EXISTENTE DE ESPACIO LIBRE DE CALLE MINDEGI</li> <li>✓ SE CREARÁ UN ESPACIO LIBRE EN CALLE SANGUESGAÑA CONECTANDO CALLE MINDEGUI Y AVENIDA BELASCOAIN</li> <li>✓ SE CREARÁ UN EJE DE ESPACIO LIBRE ENTRE SUBSECTORES</li> </ul> <p><u>USOS RESIDENCIALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE AMPLIARÁ LA TRAMA DE USO RESIDENCIAL</li> </ul> <p><u>USOS TERCARIOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES ENTRE CALLE MINDEGUI Y CALLE IKORTEBIDEA TENDRAN BAJOS DE USO COMERCIAL EN CONTINUIDAD CON EL EJE COMERCIAL EXISTENTE</li> </ul> |





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.



|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p><u>USOS DOTACIONALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ LAS SUPERFICIES DOTACIONALES, SI SE REQUIEREN, SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE AL SUR DEL ÁMBITO</li> </ul> <p><b>004-4 AMPLIACIÓN RESIDENCIAL / URBANIZACIÓN + MOVILIDAD CONEXIONES;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ VIAL PARALELO AL LÍMITE DE LA URBANIZACIÓN ZIZIUR QUE PERMITA LA CONECCIÓN CON EL PARQUE TALLUNTXE LA CALLE SAGÜES Y CONECTE CON LA ROTONDA Y PUENTE SOBRE LA A12</li> <li>✓ PREVISIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUBSECTOR DE CONEXIÓN CON EL VIAL QUE SE EJECUTARÁ EN EL DESARROLLO DE LA RESERVA ESTRATÉGICA COLINDANTE Y QUE CONECTARÁ EL VIAL POT A12 -ESQUIROZ</li> <li>✓ PREVISIÓN DE CONEXIONES TRANSVERSALES PARA EL DESARROLLO A LARGO PLAZO DE LA RESERVA ESTRATÉGICA</li> </ul> <p><u>ZONAS LIBRES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE CREARÁ UN EJE DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO EN LA UNIÓN CON LA URBANIZACIÓN EXISTENTE, COMUNICANDO CON EL PARQUE TALLUNTZE Y EL CAMINO DE SANTIAGO</li> <li>✓ PREVISIÓN EN EL ÁMBITO DEL SUBSECTOR DE CONEXIÓN CON EJE PÚBLICO QUE SE EJECUTARÁ EN EL DESARROLLO DE LA RESERVA ESTRATÉGICA COLINDANTE ESTABLECIDO POR EL POT</li> </ul> <p><u>USOS RESIDENCIALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE AMPLIARÁ LA TRAMA DE USO RESIDENCIAL</li> <li>✓ EN ESTE ÁMBITO EL PLAN PARCIAL PODRÁ PLANTEAR PARTE DE LA EDIFICABILIDAD DESTINADA A VIVIENDA A LA TIPOLOGÍA DE UNIFAMILIAR</li> </ul> <p><u>USOS TERCARIOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ SE DESTINARÁ A USO COMERCIAL UNA PARTE DE LOS BAJOS DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES UBICADAS ENTRE LA PROLONGACIÓN DEL PARQUE TALLUNTZE Y LA A12</li> </ul> <p><u>USOS DOTACIONALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ LAS SUPERFICIES DOTACIONALES, ADECUADAS PARA LOS USOS RESIDENCIALES PREVISTOS SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE AL NORTE DEL ÁMBITO.</li> </ul> |
| RÉGIMEN DE USOS     | <p>El Plan Parcial de desarrollo podrá establecer los criterios de Compatibilidad para los usos previstos.</p> <p>En todo caso se garantizará la dotación comercial mínima en los bajos de los edificios de vivienda colectiva conforme a las necesidades y la legislación vigente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| NÚMERO DE VIVIENDAS | <p>El número de viviendas es indicativo, y se concretará dentro de los criterios y condiciones básicas expuestas.</p> <p>Siendo autorizables las variaciones derivadas de la aplicación del número de piezas habitables tal como se expone a continuación</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Para el cálculo del número de piezas habitables máximas se tomará como módulo la unidad constituida por 110 m2 contruidos de superficie de uso residencial.</li> <li>2. La referida unidad equivale, a su vez, a 4 piezas habitables más los servicios y accesos necesarios para tal número de piezas.</li> <li>3. Cualquier modulación del uso residencial, para la obtención del número máximo de piezas habitables, podrá ser autorizada, siempre que el resultado no supere la cantidad que se obtiene de dividir la superficie construible de uso residencial por 110 m2 y multiplicar por 4 piezas habitables.</li> <li>4. Se entiende por pieza habitable todo ámbito funcional que no sea acceso, vestíbulo, cocina, aseo, baño, etc... Las agregaciones físicas de ámbitos funcionales distintos (por ejemplo, estar dormitorio), se contarán como piezas diferentes.</li> <li>5. Se debe cumplir, además, con la condición, dentro de cada promoción, de que el número máximo de viviendas de dos piezas no supere el 40% de la promoción.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |





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 173. **SUBSECTOR SS-002**

|                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>0.- IDENTIFICACIÓN</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CÓDIGO</b>                                                                                                 | SS-002                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>UNIDAD ESPACIAL</b>                                                                                        | SE-04 AMPLIACIÓN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>ÁREA DE REPARTO</b>                                                                                        | AR-1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>1.- DETERMINACIONES GENERALES</b>                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Clasificación del Suelo                                                                                       | URBANIZABLE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Superficie                                                                                                    | Determinada gráficamente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Uso GLOBAL                                                                                                    | TERCIARIO-PRODUCTIVO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>2.- DETERMINACIONES DE GESTIÓN Y DESARROLLO</b>                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA                                                                                         | 55.000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Reservas dotacionales y sistemas generales                                                                    | Cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del TR-LFOTU, o legislación de referencia que lo sustituya en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>3.- CRITERIOS Y CONDICIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN</b>                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| CRITERIOS ORDENACIÓN.<br>(su modificación a través del Plan Parcial deberá estar suficientemente justificada) | <p>Subsector que incluye el área homogénea 004-3 AMPLIACIÓN Terciario Productivo.</p> <p><b>CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN POR ÁREA HOMOGÉNEA.</b><br/>Representados gráficamente en el plano de ESTRUCTURA GENERAL URBANA como Criterios generales para la ordenación pormenorizada del suelo Urbanizable:</p> <p><u>MOVILIDAD CONEXIONES:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ SE PLANTEA UN VIAL ENTRE LOS DOS SUBSECTORES</li><li>✓ EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO ESTUDIARÁ LAS POSIBLES CONEXIONES CON EL POLÍGONO EXISTENTE</li></ul> <p><u>ZONAS LIBRES Y VERDES</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ SE CREARÁ UN EJE EN EL BORDE OESTE DEL ÁMBITO</li><li>✓ SE CONTINUARÁ EL EJE EXISTENTE EN CALLE SAGUESGAÑA</li></ul> <p><u>USOS TERCARIOS PRODUCTIVOS</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES EQUIVALENTES A ACTIVIDADES ECONÓMICAS O DOTACIÓN SE UBICARÁN PREFERENTEMENTE EN LA ZONA ESTE.</li></ul> <p><u>USOS DOTACIONALES</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>✓ EL PLAN PARCIAL DETERMINARÁ LA NECESIDAD DE ESTABLECER USOS DOTACIONALES EN ESTE ÁMBITO CONFORME A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.</li></ul> |
| RÉGIMEN DE USOS                                                                                               | <p>Dentro de este ámbito se permitirán usos mixtos y otros que favorezcan la diversidad de los mismos, la viabilidad y actividad en el ámbito, incluyendo alojamientos equivalentes a terciario/servicios o dotación: entre ellos hostelería, residencias, apartamentos tutelados o alojamientos asistidos, alojamientos dotacionales, alojamientos de alquiler protegido o cesión de uso de titularidad pública, alojamientos colaborativos, tipo coliving, cohousing, u otros que se consideren equivalentes.</p> <p>El Plan Parcial de desarrollo podrá establecer los criterios de Compatibilidad para los usos previstos.</p> <p>Se considera este ámbito el que mejor se adapta al uso específico de gran establecimiento comercial de acuerdo con los principios recogidos en los artículos 16, 17 y 19.6 de la Ley Foral 17/2001, de 12 de julio, reguladora del comercio en Navarra</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |





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 VI. SUELO NO URBANIZABLE.

### CAPÍTULO 1. RÉGIMEN DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

En este capítulo se identifica, define y establece el régimen de protección de cada una de las subcategorías y sub-subcategorías en que queda compartimentado el Suelo No Urbanizable en la Revisión del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

#### Artículo 174. **SUBCATEGORÍAS Y SUB-SUBCATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Tanto en la categoría de protección como de preservación se distinguen las diferentes subcategorías y sub-subcategorías, recogidas en el artículo 92.3 del TR-LFOTU, en atención al motivo que justifica dicha clasificación, y a la realidad particular de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Las subcategorías de preservación, es decir, aquellas que son establecidas desde el propio PGM en base a las circunstancias recogidos en las letras d) y e) del artículo 92.1 del DFL 1/2017, completarán la superficie del término municipal, junto al suelo urbano y suelo urbanizable, superponiéndose en algunos ámbitos con una o más subcategorías de protección, así como con otras de preservación. Con ello se pretende evitar que tras la pérdida de protección legal sobre un ámbito por modificación o pérdida de vigencia de una legislación sectorial concreta ningún ámbito del término municipal quede sin asignarse a alguna subcategoría del SNU.

En el caso concreto de las subcategorías relacionadas con el Dominio Público, se establece que, en caso de producirse una modificación de la legislación sectorial vigente, y con ello, la posible modificación de la delimitación de sus ámbitos, estos se adaptarán a las sub-subcategorías de su entorno próximo.

#### 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:RF.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección por su Valor Cultural.
  - Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC.
  - 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.





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



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



### 1.3 Suelo No Urbanizable de Protección por Riesgos Naturales.

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

### 2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

- a) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Ambiental.
  - Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrA:FAVAP.
  - Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrA:FAH.
  - Áreas de Conectividad Territorial sobre Matriz Agrícola. SNUPrA:CTMA.
- b) Suelo No Urbanizable de Preservación para su Explotación Natural.
  - Cultivos. SNUPrEN:C.
- c) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Cultural.
  - Caminos de Interés Municipal. SNUPrCu:CIM.
  - Lugares de la Memoria Histórica. SNUPrCu:LMH.
- d) Suelo No Urbanizable de Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.
  - Preservación del Entorno del Núcleo Urbano. SNUPrSMD:ENU.
- e) Suelo No Urbanizable de Preservación por su Valor Paisajístico.
  - Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrP: IPAE.
  - Paisaje de Atención Especial. SNUPrP: PAE.

Las diferentes sub-subcategorías del SNU, tanto de protección como de preservación, se encuentran delimitadas en la documentación gráfica de Gestión del PGM; plano G-3.1 SNU de Protección; y plano G-3.2 SNU de Preservación.





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.



## **SECCION 1ª SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.**

### **A. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

#### **A1. De Protección de Infraestructuras.**

Artículo 175. **Infraestructuras. SNUPrtI:INF.**

##### **1.- Identificación:**

Se incluyen en esta sub-subcategoría los terrenos afectados, de acuerdo con la legislación vigente en cada materia, por las conducciones y construcciones destinadas a las comunicaciones, al abastecimiento de agua y saneamiento, a la lucha contra la contaminación, a la protección de la naturaleza y a la ejecución de la política energética.

Las futuras previsiones en esta materia se acogerán, a su régimen de protección concreto en virtud del tipo de infraestructura.

Respecto a la delimitación de estos espacios, dentro del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, dada la inexistencia de instalaciones relativas al ciclo del agua (depósitos y depuradoras), así como subestaciones eléctricas y de telecomunicaciones, no se ha recogido ningún entorno en la documentación gráfica correspondiente, plano G-3.1 Categorización del Suelo No Urbanizable de Protección. En los planos de información, se grafían las afecciones correspondientes a dichas infraestructuras.

##### **2.- Régimen de protección:**

El régimen de protección para los espacios ocupados o afectados por infraestructuras existentes o previstas se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente.

Como consecuencia de las especiales características de los suelos ocupados o afectados por las diferentes infraestructuras, deberá preservarse, con carácter general, de la edificación e instalaciones que puedan alterar la función a desempeñar por cada una de las infraestructuras.

Con carácter general, su régimen de protección será el establecido en el articulado referido a actividades permitidas, autorizables y prohibidas de la legislación vigente en Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en la actualidad, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Artículo 176. **Red de carreteras. SNUPrtI: RC**

##### **1.- Identificación:**

Se corresponde con los suelos ocupados por las vías de comunicación, concernientes a la red de carreteras de la Comunidad Foral de Navarra que atraviesan el término municipal de Zizur Mayor /Zizur Nagusia. Se consideran también las propuestas de nuevos trazados viarios ya propuestos o planteados desde el PGM.

Se incluyen los suelos ocupados por dichas vías hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en la legislación sectorial vigente. En la Red Foral, está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de la carretera, cuya anchura medida desde la línea exterior de la explanación es de 8 metros en el caso de Autopistas y Autovías, y 3 metros en el caso de las carreteras convencionales.





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 consideran a su vez dos zonas de afección; la zona de servidumbre, que en la legislación navarra se concreta en 17 metros a cada lado de la carretera desde la línea de dominio público adyacente, en el caso de autopistas y autovías, y de cinco metros en el de las carreteras convencionales; y la línea de edificación, que está situada a ambos lados de la carretera en paralelo a la línea exterior de la calzada, de 50 metros en el caso de autopistas y autovías, 25 metros en el caso de las carreteras de interés general y de interés de la comunidad foral, y de 18 metros en el caso de las carreteras locales.

El listado de carreteras que discurren por el término municipal, según la clasificación establecida por la LF 5/2007 de Carreteras de Navarra, es el siguiente:

- Autovías:
  - o A-15 Ronda Oeste.
  - o A-12 Autovía del Camino.
- Carreteras de interés de la Comunidad Foral de Navarra.
  - o NA-30 "Acceso Landaben".
- Carreteras Locales.
  - o NA-6053 Zizur Mayor-Cizur Menor.

En la documentación gráfica de información se ha reflejado la nueva propuesta contemplada desde el Plan de Carreteras de Navarra, si bien no se ha incluido como subcategoría de SNU:

- o Enlace entre la A-12-Zizur Mayor-Esquiroz, conexión entre la A-12 y el polígono industrial Comarca 2.

## 2.- Régimen de protección:

El régimen de protección para el ámbito del dominio público de las carreteras se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente en Navarra, la Ley Foral 5/2007, de 23 de marzo, de carreteras. Regula, entre otros aspectos, las zonas de protección de carreteras y los usos autorizables.

Como consecuencia de las especiales características que reúnen los suelos ocupados por la red de carreteras, con carácter general deberá preservarse de la edificación e instalaciones que puedan alterar la función a desempeñar por las vías de comunicación.

Con carácter general, su régimen de protección será el establecido en el articulado referido a actividades permitidas, autorizables y prohibidas de la legislación vigente en Navarra en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en la actualidad, el Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

### Artículo 177. Red Ferroviaria. SNUPrtI: FER

#### 1.- Identificación:

Se corresponde con los suelos ocupados por las vías de comunicación, concernientes a la red ferroviaria que atraviesa el término municipal de Zizur Mayor /Zizur Nagusia. Se consideran también las propuestas de nuevos trazados viarios ya propuestos y recogidos en el PGM.

Se incluyen los suelos ocupados por dichas vías hasta el límite marcado por la línea de dominio público establecida en la legislación sectorial vigente. Se debe tener en cuenta que la mayor parte de este ámbito se encuentra incluido en el PSIS de TAV, y por tanto en suelo clasificado como urbanizable.

Se consideran a su vez dos zonas de afección; la zona de protección, que se concreta en una distancia de 70 metros a cada lado de las aristas exteriores de la explanación en el 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.



no urbanizable (en el suelo urbano y urbanizable delimitado se reduce a 20 metros); y la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la misma (en el suelo urbano y urbanizable delimitado se reduce a 20 metros).

Constituyen la red ferroviaria, la línea de ferrocarril existente y propuesta (TAV), incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de estas (estaciones y apeaderos, etc.). Son las siguientes:

- Línea ferroviaria en uso Altsasu/Alsasua-Zaragoza.
- Corredor Navarro del Tren de Alta Velocidad entre Zaragoza y la Y vasca. Dentro de dicho corredor se encuentra en ejecución el tramo Castejón-Campanas, y en Estudio Informativo la Red Ferroviaria en la Comarca de Pamplona, el tramo que afecta a Zizur Mayor-Zizur Nagusia.

## 2.- Régimen de protección:

El régimen de protección para dichos espacios se ajustará a lo establecido en la legislación sectorial vigente para el caso del dominio público. Será preceptivo informe de las administraciones competentes.

Se autorizan exclusivamente las edificaciones e instalaciones vinculadas a los usos característicos y admisibles en este ámbito, en las condiciones establecidas en la legislación sectorial vigente, y los usos auxiliares, terciarios y de equipamientos, compatibles con el uso ferroviario principal. Además, se autoriza la realización de las obras tanto de soterramiento de la red y de las instalaciones ferroviarias, como de mejora de la conexión de sus márgenes por debajo de dicha red, que se estimen necesarias. Excepcionalmente, siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente y previa la necesaria justificación se considere conveniente, el planeamiento urbanístico podrá ordenar en el subsuelo de esta zona usos y/o edificaciones de dominio privado. Con ese fin, dicha previsión se complementará con la correspondiente desafectación de las partes de la zona vinculados a dichos usos y/o edificaciones.

Se prohíben todas las actividades sujetas a licencia que no estén incluidas en los apartados anteriores.

### A2. De Protección por su Valor Cultural.

Artículo 178. **Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC.**

#### 1.- Identificación:

Por Decreto Foral 14/2005, de 24 de enero, se delimita el entorno del Bien de Interés Cultural, Monumento, Iglesia de San Andrés Apóstol. La parte emplazada en Suelo No Urbanizable, parcela catastral 855 del polígono 2, se corresponde con la zona 1 de dicho entorno.

#### 2.- Régimen de protección:

El régimen de protección para dicho entorno de Bien de Interés Cultural es el determinado en la propia delimitación: en la Zona 1 se prohíbe cualquier edificación. Para toda actuación en dicho entorno será preceptivo informe de las administraciones competentes.





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 179. **BIC Itinerario. Camino de Santiago. SNUPrtCu:CS.**

### 1.- Identificación:

En Navarra, por Decreto Foral 290/1988, se efectuó una delimitación detallada y precisa del ámbito territorial afectado, a efectos de su protección urbanística. El Decreto Foral 324/1993, de 25 de octubre de 1993, fija y delimita definitivamente el ámbito territorial del Camino de Santiago a su paso por Navarra, al efecto de complementar la declaración como conjunto histórico-artístico efectuada por Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre.

### 2.- Régimen de protección:

En el espacio ocupado por el Camino y en cuanto a la posibilidad de tráfico rodado, el destino del Camino será el de sendero peatonal y ecuestre de largo recorrido. Queda prohibido, por tanto, el tráfico rodado de vehículos de motor, excepto en aquellos tramos que antes del 22 de abril de 1988 sirvieran como vial de acceso a fincas cuyos único o más directo acceso sea el Camino.

Ante el creciente número de peregrinos que masifica el camino en determinadas épocas, aunque una parte de ellos haga el camino en bici, se considera que no es seguro ni adecuado promocionar los senderos ciclables que aprovechen y coincidan con el trazado del Camino de Santiago. Es decir, el uso principal ha de seguir siendo el peatonal. Esta ruta no debe perder la naturalidad que lo caracteriza, por la cual fue declarado BIC, y no se debe intentar compatibilizar su trazado con otros usos para lo que no fue diseñado.

Se fija una zona de servidumbre de tres metros medidos desde cada borde exterior de dicho Camino, salvo en aquellos tramos en que éste discurra tangencialmente a una carretera, en cuyo caso la zona de servidumbre de tres metros se establecerá para el borde del Camino opuesto a la carretera.

En dicha zona de servidumbre serán de aplicación las siguientes determinaciones:

- a) Se permiten:
  - La plantación de arbolado.
  - Instalación de elementos complementarios al Camino.
- b) Se autorizan:
  - El resto de las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierras que no figuran en los apartados a y c de este punto.
  - Las infraestructuras.
- c) Se prohíben:
  - La explotación minera
  - La extracción de gravas y arenas.
  - Las canteras.
  - Las cortas a hecho.
  - El resto de las actividades constructivas.

Dada su condición de Bien de Interés Cultural, se establece a lo largo del Camino una franja de protección del entorno de 30 m. de distancia contados desde el borde exterior del Camino. Cualquier actuación urbanística o constructiva que se realice en el área del Camino y de sus franjas de protección necesitará de autorización previa de la Institución Príncipe de Viana. En la franja de protección del Entorno se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Se permiten:
  - Las actividades no constructivas que no figuran en los apartados b y c de este punto.
- b) Se autorizan:





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 acciones que impliquen movimientos de tierras.
  - La roturación.
  - La quema de vegetación.
  - El aprovechamiento maderero y de leña.
  - Las infraestructuras.
  - Las instalaciones vinculadas a la conservación, mejora y disfrute del Camino y su entorno.
- c) Se prohíben:
- Las cortas a hecho.
  - El resto de las actividades constructivas.

#### Artículo 180. **Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrtCu:VV**

##### **1.- Identificación:**

Se ha considerado el tramo del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona a su paso por Zizur Mayor/Zizur Nagusia. El PSIS fue aprobado por acuerdo del Gobierno de Navarra de 11 de octubre de 1999. Posteriormente fue modificado por diferentes acuerdos (15 de mayo de 2000 y 28 de febrero de 2005). Así mismo, el 29 de marzo de 2010, se aprueba el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal para la Ampliación del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, promovido por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Los valores que proteger son la conectividad peatonal y ciclista, y la contemplación del paisaje.

##### **2.- Régimen de protección:**

En cuanto a la regulación de usos se ajustará a lo establecido en los acuerdos de Aprobación de los PSIS citados relativos al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

#### **B. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN EN RAZÓN DEL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL (MDT) ADOPTADO EN EL POT-3 ÁREA CENTRAL. ÁREAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN.**

##### **B1. De Protección por su Valor Ambiental.**

#### Artículo 181. **Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas. SNUPrtA:ZF**

##### **1.- Identificación:**

Su delimitación afecta a toda la red hidrográfica de Zizur Mayor-Zizur Nagusia, incluyendo a los ríos principales (Elorz y Arga) y barrancos secundarios.

La Zona Fluvial (ZF) incluye el cauce, el corredor ribereño y, de manera parcial, y en algún caso total, la llanura de inundación, y se delimita atendiendo a estudios geomorfológicos, históricos y ambientales, teniendo en cuenta también la mancha de inundación de 10 años de periodo de retorno basada en modelos hidráulicos, debiéndose ajustar el criterio hidráulico con los otros criterios referidos.

Dentro de esta Zona Fluvial se distingue el Sistema de Cauces y Riberas (SCR), que es la zona comprendida entre las dos riberas, entendidas éstas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, según definición del Reglamento de Dominio Público. Los POT definen esta zona con una banda de 5 metros situados por encima del nivel de aguas bajas, que se amplía a partir de los siguientes criterios:





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 vegetación de ribera natural existente esté incluida en espacios naturales protegidos o no.
- Las zonas de vegetación potencial de ribera de los espacios lindantes con los cauces, que estén calificados como LIC, ZEC u otros espacios protegidos por su valor ambiental.
- En el caso de existir diques próximos al cauce (entre 0 y 20 metros), se consideran incluidas las superficies “no protegidas de la inundación” por el dique.
- Se deberá conseguir la continuidad del Sistema de Cauces y Riberas entre los diferentes municipios.

Estos criterios no eximen en ningún caso del cumplimiento de lo expuesto en el reglamento del DPH.

Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden. Se consideran elementos ambientales de valor (tanto si llevan agua como si no), zona de riesgo ambiental y área estratégica para la salvaguarda de un recurso primordial, el agua.

## 2.- Régimen de protección:

### 2a. Con carácter general de uso:

- se permiten las actuaciones que supongan una mejora de la calidad de las aguas, el mantenimiento de la vegetación riparia de cara a conservar el potencial de recuperación de las condiciones naturales del territorio, (sin condicionar la seguridad y el posible efecto obstáculo que puede derivarse en caso de avenida por la vegetación inadecuada o mal mantenida) y las que supongan conservar y mejorar su función conectora.
- serán prohibidas las construcciones y las actividades que supongan una pérdida sustancial de vegetación riparia y aquellas que alteren la dinámica y calidad del Sistema de cauces y riberas, excepto si resulta conveniente o necesaria para el uso del dominio Público Hidráulico o para su conservación y restauración. Podrán llevarse a cabo restauraciones de construcciones preexistentes que de forma tradicional han estado ligadas a cauces, como molinos, batanes, incluso para usos distintos a los originarios, siempre y cuando sean autorizados por el órgano competente.
- Los usos autorizables serán aquellas actividades relacionadas con el buen funcionamiento y aprovechamiento coherente del sistema de cauces y riberas.

La integración de estos suelos en el proceso urbanizador deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

- Integrar los cauces fluviales como elementos estructurantes de ordenación, como parques, recorridos naturales, zonas deportivas, sin elementos constructivos que reduzcan la calidad de las aguas y su multifuncionalidad.
- Las infraestructuras que deban cruzar los ríos y barrancos deberán tener suficiente capacidad para respetar la funcionalidad hidráulica y ambiental y permitir la continuidad.

La autorización de las actividades se someterá a lo determinado en la vigente legislación en materia de aguas.

### 2b. Regulación de usos con carácter particular y normativa en Sistemas de Cauces y riberas:

- a) Se autorizan:
- Las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra de carácter hidrológico, como los dragados, limpieza de cauces y riberas y la rectificación 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.



cauces; en este último caso con justificación, siempre que sea para prevenir un riesgo para personas o bienes.

- Pastoreo, si bien los vallados o cerramientos en ningún caso podrán suponer un impedimento al libre discurrir de las aguas ni contribuir a la creación de obstáculos en períodos de crecida.
- Aprovechamiento maderero y de leñas
- Otros aprovechamientos: hongos, plantas medicinales, frutos silvestres, etc, con fines comerciales.
- Aprovechamiento energético de la fuerza motriz del agua: molinos, batanes y otros, si es sobre una estructura existente y sobre la que haya concesión.
- Vertidos de aguas residuales tratadas o sin tratar, con autorización y medidas específicas de la autoridad competente.
- Construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc), con justificación técnica.
- Instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos...), con justificación técnica.
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías.
- Las infraestructuras, cuando se justifique que deban necesariamente ocupar este suelo. Se adoptarán las medidas necesarias para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.

b) Se prohíben:

- Las actividades no constructivas que impliquen movimientos de tierra de carácter agropecuario, como la transformación o mejora de regadío, la concentración parcelaria y la roturación con cambio de uso y pérdida de suelo forestal.
- Vertedero.
- Viveros e invernaderos.
- Instalaciones de producción de energía.
- La cubrición de cauces, salvo decisión distinta del organismo de cuenca.
- Vertedero.
- Viveros e invernaderos.
- Equipamientos y dotaciones, excepto los considerados de interés público y social vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento.

Otro tipo de actividades y usos no constructivos que no impliquen movimientos de tierras no recogidos son en principio autorizables. Por otra parte, aquéllos que impliquen movimientos de tierras son en principio prohibidos

Otro tipo de actividades y usos constructivos no recogidos en este apartado son, en principio, prohibidos.

**2c. Regulación de usos con carácter particular y normativa en Resto de la Zona Fluvial:**

a) Se permiten:

- Todos aquellos usos no constructivos que no impliquen movimientos de tierras, coherentes con la vocación de este suelo y que no supongan afección sobre los valores objeto de protección.

b) Se autorizan:





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 actividad extractiva en virtud de lo contenido en la legislación sectorial minera vigente (artículo 122 de la Ley 22/1973 de Minas).
- Las Construcciones de defensa (diques, escolleras, motas, etc), con justificación técnica.
- Instalaciones ligadas a actividades relacionadas con el sistema de cauces y riberas (pasarelas, vados, embarcaderos...), con justificación técnica.
- Las centrales hidroeléctricas.
- Las piscifactorías.
- Las infraestructuras, cuando se justifique que deban necesariamente ocupar este suelo. Se adoptarán las medidas necesarias para que no constituyan un obstáculo al normal discurrir de las aguas, ni vulneren la conectividad.

c) Se prohíben:

- La transformación o mejora del regadío, cuando implica movimientos de tierra, salvo las actuaciones compatibles con la inundación así determinadas y autorizadas por el órgano competente.
- Vertedero.
- Viveros e invernaderos.
- Equipamientos y dotaciones, excepto los considerados de interés público y social vinculados al medio fluvial, y previstos en un instrumento de ordenación territorial o de planeamiento que sean compatibles con la inundación.

Otro tipo de actividades y usos no constructivos que no impliquen movimientos de tierras no recogidos son en principio autorizables. Por otra parte, aquéllos que impliquen movimientos de tierras son en principio prohibidos.

Otro tipo de actividades y usos constructivos no recogidos en este apartado son, en principio, prohibidos.

## **C. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE PREVENCIÓN DE RIESGOS.**

### **C1. De Prevención de inundaciones.**

Artículo 182. **Zona Inundable. SNUPrR:ZI.**

#### **1.- Identificación:**

El espacio fluvial en lo referente al riesgo de inundación se encuentra integrado por dos zonas: Zona de Territorio Fluvial Preferente y Zona Inundable (Anexo PN5 del POT-3 Área Central).

**Zona de territorio Fluvial Preferente (ZTFP).** Es aquella zona del espacio fluvial necesaria para proteger el régimen de corrientes en avenidas y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes, siendo una aproximación a la zona de flujo preferente definida en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico. La ZTFP incluye la vía de intenso desagüe, así como las zonas donde se pueden producir graves daños sobre las personas y los bienes, delimitadas a partir de la avenida de 100 años de período de retorno, quedando definido su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas. Se ha tomado la información de la CHE de la ZFP de los ríos Elorz y Arga incluida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) existente en Geoportal SitEbro para el municipio 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.



**Zona Inundable.** Para su delimitación se ha tomado como referencia la información de la CHE de la zona de período de retorno de 500 años de los ríos Elorz y Arga incluida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) existente en Geoportal SitEbro, Las zonas de riesgo a establecer en las zonas inundables son las siguientes:

- Zona de riesgo bajo: zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno superior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m).
- Zona de riesgo medio: zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 50 años y un calado reducido (menor de 0,4 m), o con un periodo de retorno superior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m).
- Zona de riesgo alto: zonas donde cabe esperar inundaciones con un periodo de retorno inferior a 100 años y un calado intermedio (entre 0,4 y 1 m) o alto (superior a 1 m), o con un periodo de retorno de entre 100 y 500 años y un calado alto (superior a 1 m). En cualquier caso, sea cual sea el calado esperado, se considerará también zona de riesgo alto cuando la velocidad del agua sea igual o superior a 1 m/s.

Con esta subcategoría de trata de proteger a las personas y los bienes materiales de los riesgos de inundación.

## 2.- Régimen de protección:

### 2a. Con carácter general de uso:

- En la Zona de flujo Preferente los usos y actividades a emplazarse deberán contar con la autorización correspondiente de los organismos competentes en la materia. Será de aplicación lo establecido en el Reglamento de DPH.
- En las zonas inundables será de aplicación los regímenes de uso y protección recogidos en el Anexo PN4 del POT-3. Sin perjuicio de las normas complementarias que establece la legislación de Navarra, será de aplicación el Reglamento del DPH.
- El régimen de protección varía en función de la zona de riesgo de que se trate (bajo, medio y alto). En caso de no existir estudio de inundabilidad, donde se determine la zonificación en función del riesgo (bajo, medio, alto), será el órgano sectorial competente en la materia quien determine la necesidad de elaborarlo.
- El régimen de usos que se establece en esta Normativa lo es desde la perspectiva única del riesgo de inundación y está referido solamente al suelo no urbanizable. Por tanto, todos los usos o actividades que resulten autorizables en las zonas inundables, lo serán si simultáneamente lo son en la subcategoría de suelo no urbanizable que subyace a la zona inundable
- Asimismo, deberán adoptarse con carácter general las medidas de defensa contra inundaciones que en cada caso resulten oportunas, sin que ello provoque afecciones a terceros, debiendo ser autorizadas por el órgano competente.
- Las actividades deberán contar con una declaración responsable en los términos establecidos en el reglamento de Dominio Público Hidráulico.

### 2b. Regulación de usos con carácter particular en Zonas de Riesgo Bajo.

- a) Se autorizan:
  - Agricultura y ganadería, incluidos los núcleos zoológicos.
  - Instalaciones turísticas, deportivas y de ocio. En cuanto a los campamentos de turismo se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.
  - Infraestructuras lineales y puntuales.
- b) Se prohíben:
  - Industrias peligrosas o insalubres.





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.



Otro tipo de actividades y usos constructivos no recogidos en este apartado son, en principio, prohibidos.

## 2c. Regulación de usos con carácter particular en Zonas de Riesgo Medio.

- a) Se autorizan:
  - Agricultura y ganadería, incluidos los núcleos zoológicos.
  - Instalaciones turísticas, deportivas y de ocio. En cuanto a los campamentos de turismo se estará a lo dispuesto en la normativa vigente.
  - Infraestructuras lineales. Siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.
  - Infraestructuras puntuales: depuradoras. Con medidas de drenaje, defensa y protección.
- b) Se prohíben:
  - Industrias pesadas, peligrosas o insalubres.
  - Instalaciones turísticas, deportivas y de ocio. Salvo instalaciones abiertas, tales como parques, zonas deportivas y de ocio, compatibles con una inundación.

Otro tipo de actividades y usos constructivos no recogidos en este apartado son, en principio, prohibidos.

## 2d. Regulación de usos con carácter particular en Zonas de Riesgo Alto.

- a) Se autorizan:
  - Agricultura. Restricción en las instalaciones relacionadas con la explotación agrícola, como almacenes agrícolas.
  - Infraestructuras lineales. Siempre que permitan la preservación del régimen de corrientes.
  - Infraestructuras puntuales: depuradoras. Con medidas de drenaje, defensa y protección.
- b) Se prohíben:
  - Ganadería, incluidos los núcleos zoológicos.
  - Industria, salvo las actividades extractivas.
  - Instalaciones turísticas, deportivas y de ocio. Salvo instalaciones abiertas, tales como parques, zonas deportivas y de ocio, compatibles con una inundación y que el tiempo de respuesta sea mayor de dos horas.

Otro tipo de actividades y usos constructivos no recogidos en este apartado son, en principio, prohibidos.

## Artículo 183. Llanura Aluvial. SNUPrR:Lla.

### 1.- Identificación:

Para el resto del territorio, fuera de la influencia del sistema fluvial de los ríos Arga y Elorz se han considerado las llanuras aluviales de los cursos de aguas determinadas en el mapa geomorfológico elaborado por el Gobierno de Navarra.

### 2.- Régimen de protección:





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 previsión y/o desarrollo de actividades cuya implantación afecte a las llanuras de inundación o aluviales identificadas en el POT-3 serán objeto de consulta previa al órgano sectorial competente, quien determinará la necesidad o no de realizar un estudio de inundabilidad, así como los criterios técnicos para su elaboración.

## **C2. De Prevención de Incendios.**

Artículo 184. **Zona de riesgo de incendio. SNUPrR:ZINC.**

### **1.- Identificación:**

Tras la aprobación del Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (INFONA 2022), Zizur Mayor/Zizur Nagusia queda encuadrada con Zona de Alto Riesgo (ZAR).

En esta sub-subcategoría quedan integradas tres realidades diferenciadas:

**Zona de Riesgo Alto de Incendios.** Se corresponde con las zonas donde están presentes masas de vegetación forestal arbolada, principalmente de coníferas, en el que se considera una vulnerabilidad a los incendios Muy Alta.

**Interfaz agrícola-urbana.** El Plan Especial INFONA establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la seguridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en caso de interfaz urbano y agrícola.

**Interfaz urbano-forestal.** Por su parte, la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales, aprobada por Real Decreto 893/2013, establece una serie de medidas para las nuevas edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal y que resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal.

### **2.- Régimen de protección:**

1. Con carácter general, el régimen de protección de los usos del suelo en esta zona tendrá presente lo recogido al respecto en el Plan de protección Civil de Navarra (PLATENA) y en la legislación sectorial vigente, entre otras la Ley Foral 13/1990, de Protección y Desarrollo del Patrimonio Forestal de Navarra, y la Orden Foral 222/2016, de Regulación del Uso del Fuego en Suelo No Urbanizable para la Prevención de Incendios Forestales, o legislación que las sustituya. En esta zona los usos y actividades a emplazarse deberán contar con la autorización correspondiente de los organismos competentes en la materia.

2. En la Zona de Riesgo Alto de Incendios no se puede admitir ninguna nueva instalación o edificación ni ningún uso o actividad que conlleve la generación de fuego incontrolado o que conlleve un alto nivel de riesgo de producción de daños. Como excepción, se admiten medidas para construcciones y actividades ya consolidadas en caso de que no resulte factible la reubicación de estas fuera de la zona de riesgo de incendios.

3. Tal como se recoge en el anexo 3 del Plan Especial INFONA, se establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la integridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en casos de interfaz forestal y agrícola.

- En las situaciones identificadas de interfaz agrícola-urbana del término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, en caso de cultivos agrícolas altamente combustibles (trigo, cebada, avena, etc.) se recomienda el establecimiento de franjas de protección de 8 metros de anchura medidas desde el límite exterior de la edificación o instalación





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.



destinada a las personas, que se mantendrán libres de cultivo y de vegetación seca. La recomendación de estas franjas de protección no será aplicable a cultivos de regadío, y a las especies mejorantes señaladas en la PAC: leguminosas (guisantes, habas, garbanzos, etc.), las oleaginosas (girasol, colza o soja) y las crucíferas (rábano, rúcula, nabo, etc.), así como a cultivos de secano tipo viña, almendro u olivo.

- Siempre que sea posible, se recomendará diseñar el plan de siembras de manera que tanto los cultivos mejorantes, como las superficies a dejar en barbecho, que se mantendrán en condiciones de limpieza de la vegetación, e coloquen junto a los núcleos urbanos.

4. En el cumplimiento de las condiciones establecidas en el anexo II del Real Decreto 893/2013 que aprueba la Directriz Básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales, las nuevas instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas y forestales y las viviendas vinculadas a éstas, así como las nuevas urbanizaciones y edificaciones para uso residencial, comercial, industrial o de servicios resultantes de la ejecución de planes de ordenación urbanística que afecten a zonas de monte o de influencia forestal, y que no tengan continuidad inmediata con la trama urbana y resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal, deberán cumplir con las siguientes medidas:

- A fin de disminuir o romper la continuidad de los combustibles forestales se deberá asegurar la existencia de una faja perimetral de protección de 30 metros de ancho dentro de la misma propiedad, alrededor de la urbanización, edificación o instalación, medida desde el límite exterior de la edificación o instalación destinada a las personas, libre de vegetación seca y con la masa arbórea aclarada. Siempre que sea posible, esta faja deberá ser de, al menos, ocho veces la altura de la vegetación dominante.
- En las zonas de alto riesgo (ZAR), como es el caso del término municipal Zizur Mayor/Zizur Nagusia, será necesario adoptar medidas especiales de autoprotección pasiva de la edificación o instalación frente a posibles fuentes de ignición procedentes de incendios forestales.
- Las infraestructuras de servicio a las edificaciones o instalaciones incluidas en ZAR de incendio tendrán, según lo establecido en el artículo 48.6 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, servidumbre de usos para su utilización por los servicios de prevención y extinción de incendios. A estos efectos, las pistas que se realicen habrán de reunir las siguientes características:
  - o Ancho de la vía de cinco metros en viales con dirección en dos sentidos, y a tres metros en viales con sentido único. Se establecerá en estas vías la debida señalización de acuerdo con las normas de tráfico.
  - o Radio mínimo de giro interior de las curvas: 5 metros.
  - o Gálibo de seguridad de poda de árboles: 5 metros.
  - o Pendiente de la vía; inferior al 12%, pudiendo llegar ocasionalmente al 20% como máximo.
  - o Zonas de cambio de sentido para cada kilómetro de vía, debiendo ser de 200 metros cuadrados y 8 metros mínimo de largo.
- Las urbanizaciones y edificaciones para uso industrial deberán disponer de una red perimetral de hidrantes según normativa específica o, al menos:
  - o Diámetro de la conducción de 100 milímetros.
  - o Caudal de 17l/sg- presión mínima de 1 bar.
- En su defecto contará con tomas de agua (caudal de 12 l/sg, o de acuerdo con lo establecido reglamentariamente).
- Todos los sistemas de defensa contra incendios deberán estar adecuadamente señalizados de acuerdo con la normativa en vigor.





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.



## **SECCION 2ª SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.**

### **A1. De Preservación por su Valor Ambiental.**

Artículo 185. **Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrsA:FAVAP.**

#### **1.- Identificación:**

Esta categoría engloba a formaciones arboladas de especies vegetales, principalmente formaciones de repoblación de pino laricio (*Pinus nigra*).

Con su preservación se pretende conservar el óptimo crecimiento, desarrollo y consolidación de estas masas, evitando su pérdida y degradación. Así mismo, se busca complementar la función de protección del suelo frente a la erosión, y la conservación de la biodiversidad junto a otras masas forestales naturales y zonas de matorral y pastos. Por otra parte, como estructuras leñosas de crecimiento lento, constituyen el elemento natural más eficaz y económico como fijador de carbono (CO<sub>2</sub>). Cumplen además un importante papel como elemento del paisaje, aportando contraste en un contexto predominantemente agrario donde la masa forestal no ocupa una superficie relevante.

#### **2.- Régimen de protección:**

Con carácter general:

- Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer tanto la conservación y evolución de estas formaciones, como las condiciones edáficas y ecológicas del terreno. Se incluyen también otros usos ligados a estos terrenos que no supongan una modificación de las citadas condiciones y características.
- quedan prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo y el objeto por el que estas masas han sido protegidas.
- Serán autorizables los usos y actividades coherentes con la conservación y el mantenimiento de las formaciones vegetales incluidas en esta sub-subcategoría.
- Las construcciones existentes se mantendrán sin cambio de uso ni ampliación.

En cuanto a la regulación de usos con carácter particular:

- a) Se permiten:
  - Los usos y actividades relacionados con la gestión forestal que no impliquen movimientos de tierras.
  - El pastoreo tradicional excepto en aquellas zonas que quedan específicamente prohibidas por las Ordenanzas Municipales de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, o por aquellas dictadas por otros organismos competentes.
  - Las cercas y vallados de fincas rústicas.
  - Las actividades relacionadas con el ocio y turismo que no requieran de movimientos de tierras
  - Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requiriesen nueva demanda de servicios.
- b) Se autorizan:
  - Las actuaciones no constructivas relacionadas con la explotación de recursos mineros, en función del proyecto de explotación, si existiese recurso en cantidad y





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



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



calidad, según la normativa existente en la materia, y con restitución de las condiciones iniciales tras el cese de la actividad.

- Las construcciones e instalaciones forestales.
- Las construcciones e instalaciones provisionales necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, justificando la necesidad de localización sobre estos suelos.
- Equipamientos y dotaciones de interés público, así como las construcciones e instalaciones auxiliares de las mismas.
- Las infraestructuras, si no existe otra alternativa que deban dar servicio a una actividad.

c) Se prohíben:

- Las Transformaciones agrarias.
- Abancalamientos y aterrazamientos.
- Construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y horticultura.
- Almacenes agrícolas.
- Construcciones de apoyo a la ganadería, incluidos los núcleos zoológicos.
- Casetas de ocio.
- Construcciones vinculadas a actividades de turismo, ocio y deportivas.
- Industrias agroalimentarias singulares e industrias agroalimentarias aisladas.
- Otras actividades industriales o terciarias que deban emplazarse en SNU.
- Construcciones e instalaciones productoras de energía solar y eólica. El aprovechamiento energético de biomasa estaría condicionado a un plan de aprovechamiento y estudio de viabilidad.

#### Artículo 186. **Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrA:FAH.**

##### **1.- Identificación:**

Se corresponde con formaciones de matorrales y pastizales que ocupan la mayor parte de la superficie no labrada, exceptuando los pinares y las formaciones asociadas a las masas de agua. En ocasiones estos ámbitos presentan un alto grado de degradación que se pretende mejorar con esta preservación. La presencia y variedad de todos estos entornos contribuyen a una mayor biodiversidad y al aumento del contraste paisajístico en el término municipal.

##### **2.- Régimen de protección:**

Con carácter general:

- Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de estas formaciones, o aquellos que no supongan modificación de éstas.
- Serán autorizables los usos y actividades coherentes con la conservación y el mantenimiento de las formaciones vegetales incluidas en esta sub-subcategoría.
- Serán prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo y el objeto por el que estas formaciones han sido protegidas.

En cuanto a la regulación de usos con carácter particular:

a) Se permiten:





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 relacionados con la gestión forestal que no impliquen movimientos de tierras.
- El pastoreo tradicional excepto en aquellas zonas que quedan específicamente prohibidas por las Ordenanzas Municipales de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, o por aquellas dictadas por otros organismos competentes.
- La contención de tierras y la apertura de pistas y caminos.
- Las actividades relacionadas con el ocio y turismo que no requieran de movimientos de tierras (paseos y rutas naturales, caza, etc.).
- Las cercas y vallados de fincas rústicas.
- Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen y no requiriesen nueva demanda de servicios.

b) Se autorizan:

- Las actuaciones no constructivas relacionadas con la explotación de recursos mineros, en función del proyecto de explotación, si existiese recurso en cantidad y calidad, según la normativa existente en la materia, y con restitución de las condiciones iniciales tras el cese de la actividad.
- Las construcciones e instalaciones provisionales necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, justificando la necesidad de localización sobre estos suelos.
- Equipamientos y dotaciones de interés público, con las cautelas debidas a la pendiente.
- Las infraestructuras, con las cautelas debidas a la pendiente.
- Instalaciones de turismo y ocio (generadoras de empleo, se exceptúan casetas de ocio) que deban emplazarse en suelo no urbanizable.

c) Se prohíben:

- Las transformaciones agrícolas.
- Abancalamientos y aterrazamientos.
- Quema de vegetación.
- Construcciones e instalaciones de apoyo a la agricultura y horticultura.
- Almacenes agrícolas.
- Construcciones de apoyo a la ganadería, incluidos los núcleos zoológicos.
- Casetas de ocio
- Construcciones vinculadas a actividades de turismo, ocio y deportivas.
- Industrias agroalimentarias singulares e industrias agroalimentarias aisladas.
- Otras actividades industriales o terciarias que deban emplazarse en SNU.
- Construcciones para actividades económicas, salvo las señaladas como autorizables.
- Actividades de producción de energía, salvo las señaladas como autorizables.
- Actividad forestal en hábitats protegidos a nivel europeo o en formaciones arbustivas bien conservadas.

Artículo 187. **Áreas de Conectividad Territorial sobre Matriz Agrícola. SNUPrA:CTMA.**

**1.- Identificación:**

Se corresponde con zonas agrícolas de secano, que, por su ubicación entre elementos significativos de valor ambiental, cumplen la función de conector biológico y territorial entre





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.



diferentes ecosistemas. Se han considerado como tales algunas parcelas agrícolas localizadas en la zona del talud y en el valle fluvial de los ríos Arga-Elorz.

Con esta sub-subcategoría se busca el desarrollo de un sistema coherente y equilibrado de espacios naturales y seminaturales, que asegure la continuidad territorial y la conectividad de estos ámbitos y con capacidad de respuesta ante perturbaciones producidas en el medio, como son todos los efectos consecuentes con el cambio climático.

## 2.- Régimen de protección:

Los usos que se plantean para esta subcategoría deberán asegurar la continuidad territorial de este tipo de suelos, considerando medidas preventivas y correctoras para aquellos que puedan suponer una fragmentación territorial.

1. Los criterios de uso en estos entornos deben ir orientados a:

- Impedir la pérdida de biodiversidad del ámbito evitando actuaciones que fraccionen la continuidad de estos conectores territoriales.
- Favorecer la evolución natural de estos ámbitos.
- Controlar los riesgos de erosión e incendios.
- Como criterio general, se deberían evitar los usos constructivos.

2. Los usos permitidos serán aquellos que contribuyan a mantener y favorecer la conservación y la evolución de las formaciones vegetales que son la base de estos conectores territoriales, o aquellos que no supongan modificación de éstas.

3. Serán autorizables los usos y actividades coherentes con la conservación y el mantenimiento de las formaciones vegetales incluidas en esta sub-subcategoría.

4. Con carácter general serán prohibidas las actividades constructivas y aquellos usos que alteren o modifiquen sustancialmente la vegetación, el suelo y el objeto por el que estos conectores territoriales han sido preservados.

## **A2. De Preservación para su Explotación Natural.**

Artículo 188. **Cultivos. SNUPrsEN: C.**

### 1.- Identificación:

Incluye los campos de cultivo en régimen de secano, principalmente cerealistas, característicos de la Cuenca de Pamplona. En base a la climatología y la calidad agrológica de los suelos suelen obtener buenos rendimientos asegurados. No obstante, la dinámica decreciente de la actividad agraria a nivel municipal y la sustitución del suelo agrícola por urbanizado han derivado a una situación reducida y marginal de estos espacios. Se trata de cultivos extensivos de secano en zonas de escasa y media pendiente. Si bien a priori esta sub-subcategoría de suelo lleva aparejado en otros contextos territoriales un régimen de protección generalizado muy permisivo en cuanto a los usos constructivos y no constructivos, el elemento diferenciador de pertenencia a la Gran Ciudad o Área Metropolitana de Pamplona matiza dicho régimen.

Además, esta restricción a los usos constituye una continuidad del régimen establecido en el planeamiento actualmente vigente, el cual no tuvo ninguna modificación respecto al suelo no urbanizable desde su aprobación definitiva.

### 2.- Régimen de protección:





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.



**2.1. Actividades constructivas** (las instalaciones complementarias a la principal se asimilarán a la actividad principal a la que se proyecte dar servicio).

a) Usos Permitidos.

1. Las intervenciones en edificaciones e instalaciones preexistentes que no impliquen cambio de actividad, uso o aumento de volumen ni requiriesen nueva demanda de servicios.
2. Las cercas y vallados de fincas rústicas.

b) Usos Autorizables.

1. Las construcciones e instalaciones destinadas y vinculadas a la explotación agrícola. Las dimensiones se justificarán conforme a las características y necesidades de la explotación.
2. Instalaciones y construcciones ligadas a actividades de turismo.
3. Construcciones e instalaciones productoras de energía solar y eólica.
4. Las construcciones e instalaciones provisionales necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
5. Equipamientos y dotaciones de interés público, así como las construcciones e instalaciones auxiliares de las mismas.
6. Las infraestructuras

c) Usos Prohibidos.

1. El resto de las actividades constructivas quedan prohibidas.

**2.1. Actividades no constructivas.**

a) Usos Permitidos.

1. Los usos y actividades relacionados con la gestión agrícola ganadera que no impliquen movimientos de tierras.
2. El pastoreo tradicional excepto en aquellas zonas que quedan específicamente prohibidas por las Ordenanzas Municipales de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, o por aquellas dictadas por otros organismos competentes.
3. Las cercas y vallados de fincas rústicas.
4. Las actividades relacionadas con el ocio y turismo que no requieran de movimientos de tierras (paseos y rutas naturales, birding, etc).

c) Usos Autorizables.

1. Transformaciones agrarias.
2. Las actuaciones no constructivas relacionadas con la explotación de recursos mineros, en función del proyecto de explotación, si existiese recurso en cantidad y calidad, según la normativa existente en la materia, y con restitución de las condiciones iniciales tras el cese de la actividad.
3. Obras de corrección de la erosión, en zonas localizadas con evaluación de esta problemática.

c) Usos Prohibidos.

1. Abancalamientos.

### **A3. De Preservación por su Valor Cultural.**

Artículo 189. **Caminos de Interés Municipal. SNUPrCu: CIM.**

#### **1.- Identificación:**

Esta sub-subcategoría incluye a diferentes tipologías de caminos con relevancia a nivel municipal. Se ha delimitado en la documentación gráfica del PGM diversas rutas y senderos





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.



para el tránsito peatonal y en bicicleta. Todos ellos unen los puntos más emblemáticos del municipio, a nivel natural y cultural, como pueden ser el Paseo Fluvial del Arga y el Camino de Santiago. Los valores que proteger guardan relación con la funcionalidad de estos viales, como redes locales de comunicación respecto a diversas actividades, principalmente de carácter agropecuario, pero también con una función ligada a las actividades recreativas y de ocio. Para ello precisan de una protección urbanística que consolide sus límites y evite usos en su entorno que generen deterioro y degradación de estas infraestructuras.

## 2.- Régimen de protección:

Esta Se establece una zona de servidumbre de tres metros medidos desde el borde exterior de dichos caminos.

En cuanto a la regulación de usos:

- a) Se permiten:
  - Las labores de mantenimiento del camino.
  - Los acopios de materiales de carácter temporal, siempre que estén ligados a la explotación agrícola, ganadera o forestal y sin ocupar el camino.
- b) Se autorizan:
  - Las actuaciones no constructivas relacionadas con la explotación de recursos mineros, en función del proyecto de explotación, si existiese recurso en cantidad y calidad, según la normativa existente en la materia, y con restitución de las condiciones iniciales tras el cese de la actividad.
  - Las construcciones e instalaciones provisionales necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - Las infraestructuras. La instalación de las conducciones de las infraestructuras deberá de ser subterránea.
- c) Se prohíben:
  - La contención y movimientos de tierra en la zona de servidumbre, que estén vinculados a la implantación de actividades o usos constructivos, a actividades extractivas o a la implantación de vertederos de residuos.
  - Las actividades constructivas, salvo las señaladas como autorizadas.

Artículo 190. **Lugares de Memoria Histórica. SNUPrCu:LMH.**

### 1.- Identificación:

El Instituto Navarro de la Memoria Histórica del Gobierno de Navarra tiene constancia de varios lugares especificados en el artículo 2 de la Ley 29/2018, de 26 de diciembre, de Lugares de Memoria Histórica en Navarra, como fosas o enterramientos individuales o colectivos de personas fusiladas y desaparecidas como consecuencia del golpe militar de 1936. Son nueve ubicaciones recogidas en el Mapa de Fosas de Navarra, de las cuales cuatro se emplazan en suelo no urbanizable:

- Fosa del paraje de Arberoki (prospectada).
- Fosa de las canteras de Ardoi (no intervenida).
- Fosa paraje Las Tetras (prospectada).
- Fosa de la Gasolinera (no intervenida).

### 2.- Régimen de protección:





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.



Cualquier intervención en estos lugares deberá contar con la supervisión de un técnico de la Sociedad de Ciencias Aranzadi.

Si en un futuro se tuviese constancia de otros lugares de Memoria Histórica en Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se deberá garantizar su conservación y protección, incoando de oficio el procedimiento previsto en la LF 29/2018, para dar cumplimiento a los preceptos legales en ella señalados.

#### **A4. De Preservación por Salvaguarda del Modelo de Desarrollo.**

Artículo 191. **Preservación del entorno del núcleo urbano. SNUPrSMD: ENU.**

##### **1.- Identificación:**

Son los terrenos que, por ser colindantes con el entorno urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en distintas partes de sus núcleos, deben preservarse con el fin de no comprometer el crecimiento futuro, la estructura y la imagen de estos. Con esta sub-subcategoría se cumple el objetivo de valorar los suelos emplazados en estos entornos desde una doble perspectiva; por un lado, como entornos de protección del núcleo urbano, con el fin de preservarlo de implantaciones de usos inadecuados en su ámbito cercano, por afectar las funciones del propio núcleo, y sobre todo por suponer un impacto negativo a nivel del paisaje; y por otro lado, desde la perspectiva del valor de este suelo como oportunidad de futuro desarrollo urbanístico ordenado, favoreciendo el crecimiento compacto y sostenible del núcleo urbano existente.

La subcategoría engloba cinco ámbitos distintos en cuanto a superficie y usos del suelo. Cuatro de ellos se sitúan en el borde urbano de la Urbanización Zizur; uno en su parte norte, junto al cementerio; dos en su lado este, en el límite con Cizur Menor; y el otro, al suroeste. El quinto ámbito se localiza en el borde noroeste de la urbanización Ardoi, junto a su zona deportiva, en el paraje Arberoki.

Los tres primeros ámbitos citados cuentan con una superficie relativamente pequeña y constituyen pequeñas islas de suelo no urbanizable en un entorno de características netamente urbanas. Por su parte, los dos últimos, sobre todo el cuarto ubicado al suroeste de la urbanización Zizur, cuentan con una superficie mas relevante, y con un uso agrícola cerealista de secano característico de la cuenca de Pamplona.

Además, dentro de esta sub-subcategoría se han diferenciado distintos usos de suelo de cara al desarrollo futuro propuesto:

- El ámbito 1, parcela 721 del polígono 2, junto al cementerio, constituye un futuro desarrollo de carácter dotacional.
- El ámbito 2, parcelas 726 y 727 del polígono 2, superficie cultivada perteneciente a una explotación conjunta con parcelas de Cizur Menor. Futuro desarrollo residencial.
- El ámbito 3, parcela 748 del polígono 1. Futuro desarrollo dotacional o residencial.
- El ámbito 4, gran ámbito localizado al suroeste de la urbanización Zizur. La zona próxima a la A-12 se ha considerado un desarrollo de actividad económica-industrial (en consonancia con la propuesta del POT-3). El resto se relaciona con un desarrollo residencial.
- Por último, el ámbito 5, en el paraje Arberoki, constituye un planteamiento de desarrollo dotacional.

##### **2.- Régimen de protección:**

- a) Se permiten:





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.



- Aquellos usos no constructivos que sean acordes con el mantenimiento de la vocación agrícola característicos actualmente de estos suelos.
- El pastoreo extensivo.
- Las actividades relacionadas con el ocio y turismo que no requieran de movimientos de tierras.
- b) Se autorizan:
  - Obras de corrección de la erosión, en zonas localizadas con evaluación de esta problemática.
  - Las construcciones e instalaciones provisionales necesarias para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - Las infraestructuras, siempre que no sean una actividad prohibida, según apartado c).
- c) Se prohíben:
  - Todas las actividades y usos constructivos y no constructivos que afecten negativamente a la imagen de los núcleos urbanos y aquellos que comprometan el futuro desarrollo de estos ámbitos.

#### **A5. De Preservación por su Valor Paisajístico.**

Artículo 192. **Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrSP: IPAE.**

##### **1.- Identificación:**

El Documento del Paisaje del POT-3 (2019) delimita un ámbito en el suelo no urbanizable de Zizur Mayor/Zizur Nagusia como Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición: Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi. Incluye el cortado ocupado por masa forestal y pastizal que separa la meseta donde se enclava el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia del valle fluvial del río Elorz.

Dicho ámbito requiere de medidas especiales de protección por su fragilidad, relacionada con su percepción y visibilidad.

##### **2.- Régimen de protección:**

Con carácter general, los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán en principio los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los paisajes a proteger, estando condicionada la autorización de estos usos y actividades, y de manera especial al ser considerado un entorno de paisaje preservado, a la no generación de impactos paisajísticos relevantes.

Para ello, será necesario realizar un Estudio de Integración Paisajística que avale la no afección paisajística de la actuación autorizable sobre este entorno. Dicho estudio deberá ser valorado por el órgano competente en esta materia.

Artículo 193. **Paisaje de Atención Especial. SNUPrSP:PAE.**

##### **1.- Identificación:**

El Documento del Paisaje del POT-3 (2019) delimita dos Paisajes de Atención Especial de Gestión: PAE G01 "Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas" y PAE G02 "Etxbakoitz y Donapea". Son enclaves caracterizados por su alta fragilidad del paisaje, en los que se ha identificado alta tensión territorial sujetas a fuertes dinámicas transformadores 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.



territorio, y por ello requieren acciones encaminadas a armonizar dichos cambios con planteamientos de integración paisajística y resiliencia frente al cambio climático.

Se incluyen aquellos entornos de dichos paisajes clasificados como suelo no urbanizable.

## 2.- Régimen de protección:

Con carácter general, los usos y actividades admitidos en los espacios delimitados serán en principio los posibles y autorizables en las subcategorías de suelo no urbanizable subyacentes a los paisajes a proteger, estando condicionada la autorización de estos usos y actividades, y de manera especial al ser considerado un entorno de paisaje preservado, a la no generación de impactos paisajísticos relevantes.

Para ello, será necesario realizar un Estudio de Integración Paisajística que avale la no afección paisajística de la actuación autorizable sobre este entorno. Dicho estudio deberá ser valorado por el órgano competente en esta materia.





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



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



## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES EDIFICATORIAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.**

### **SECCION 1ª CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

#### **Artículo 194. Alturas y retranqueos.**

1. Como norma general no se permiten construcciones de altura superior a los 10,00 metros, salvo en los casos expresamente permitidos en la regulación del uso o actividad correspondiente. La altura máxima no podrá ser sobrepasada en ninguna de las rasantes del terreno quedando prohibidas por encima de ésta todo tipo de construcciones a excepción de la cubierta del edificio.  
De esta norma general quedan exentas las antenas de telecomunicación, dependientes intrínsecamente de las características del servicio que prestan y de las condiciones del entorno que las rodea, que se atenderán a dicha norma cuando los factores técnicos así lo permitan.
2. La distancia mínima desde la edificación hasta los linderos de la propia parcela será como mínimo de 6 metros.
3. A efectos de retranqueo se consideran caminos, aquellos que figuren en los planos parcelarios de Catastro de Contribución Rústica, o los de nuevo trazado que tengan comienzo o salida a dichos caminos figurados. El cierre de las parcelas deberá retranquearse como mínimo 3 metros con respecto a camino público.
4. La separación mínima entre edificaciones será de 6 metros.
5. Quedan excluidas de estas condiciones los invernaderos, viveros cercados, edificaciones provisionales y las instalaciones deportivas.
6. En lo referente al retranqueo respecto a carreteras y cauces públicos se estará a disposición de lo que marque la legislación sectorial correspondiente.
7. Como norma general las edificaciones se situarán en puntos no destacados del paisaje evitando las divisorias de las pendientes del terreno.

#### **Artículo 195. Condiciones estéticas y paisajísticas.**

1. Las edificaciones se adaptarán al paisaje en que se ubican, sin destacar del mismo. Se evitará que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres o la instalación de otros elementos limiten el campo visual sobre hitos naturales o culturales, rompan la armonía del paisaje o desfiguren la perspectiva de este.
2. Las construcciones deberán adaptarse a las características formales y tipológicas de la arquitectura tradicional de su entorno en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.
3. A tal fin se prohíben las edificaciones con medianerías sin tratar, debiendo alcanzar una buena calidad constructiva adecuada a su condición aislada.
4. Los materiales de fachada serán los habituales en la zona: piedra, enfoscados pintados en colores suaves, bloque de hormigón en color arena o blanco, prefabricados de chapa u hormigón, madera, etc., debiendo alcanzar una alta calidad constructiva.
5. Las cubiertas serán de formas sencillas, preferentemente a dos o cuatro aguas.
6. En cubiertas se autorizan como materiales de acabado; teja cerámica, chapa continua y lacada siempre en colores rojos-arcilla, y arenas en tonos suaves prohibiéndose los colores que puedan impactar con el entorno.
7. Queda expresamente prohibido el asentamiento fijo de cualquier construcción prefabricada, cuyo prototipo no haya sido autorizado por la Corporación Municipal,





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



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



así como caravanas o vehículos destinados al alojamiento de personas, animales o cosas.

8. No se autorizarán construcciones sobre terrenos con pendiente superior al 25%.
9. No se autorizan explanaciones sobre el terreno que supongan la aparición de taludes superiores a 3 m. Los taludes resultantes serán tratados de forma adecuada para su integración en el paisaje, con la correspondiente plantación de árboles y vegetación autóctona de la zona.
10. Se respetará, en la medida de lo posible, el arbolado y vegetación existente y el manto de tierra vegetal.
11. Los movimientos de tierras solo serán autorizables cuando sean indispensables para el desarrollo de una actividad o edificación, debiendo justificarlo suficientemente. En la solicitud de licencia para actividades que impliquen movimientos de tierra se hará constar el tratamiento que se dará a los taludes y terraplenes.

#### Artículo 196. **Condiciones de dotaciones de servicios ligadas a la edificación.**

1. Las infraestructuras del ciclo del agua (abastecimiento, saneamiento y depuración), deberán cumplir con la legislación vigente en la materia, quedando expresamente prohibidos los vertidos directos a cauce público.
2. No podrá autorizarse o concederse licencia de construcciones o instalaciones en el suelo no urbanizable en tanto en cuanto no quede garantizado el caudal mínimo de agua necesario para la actividad que pretende desarrollarse.
3. En los casos en los que sean autorizables las acometidas a las redes generales de infraestructuras éstas han de justificar que la propuesta es técnica, ambiental y paisajísticamente viable.

### **SECCION 2ª CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACIÓN.**

En aquellas subcategorías de Suelo No Urbanizable en las que se permite o autoriza la edificación u otro tipo de actividades constructivas, las mismas deberán ejecutarse conforme a las siguientes determinaciones:

#### Artículo 197. **Vallados y cierres de fincas rústicas.**

Para realizar cualquier tipo de cierre en el Suelo No Urbanizable deberá solicitarse la oportuna Licencia de Obra al Ayuntamiento. Los cierres deberán tener las siguientes características:

1. Altura máxima: 2,00 m.
2. Se adaptarán a las siguientes tipologías:
  - o Cierre vegetal (setos o arbustos), procurando utilizar especies autóctonas.
  - o Cierre de obra. Se permitirá la colocación de un zócalo opaco (de piedra, ladrillo, hormigón, etc.) para sustentación de los postes, siendo la altura máxima de este zócalo de 1 m. sobre la rasante del terreno medida por el exterior de la finca. El resto será de tela o malla metálica sobre piquetas, verja, o masa vegetal.
3. Separación mínima de 3 metros a una vía pública o camino.
4. El Excmo. Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia podrá denegar aquellas licencias de vallado o cierre de fincas, cuando las condiciones estéticas de los materiales a emplear sean contrarios a la zona, o rompan la armonía del paisaje.





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



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



5. Igualmente, no se permitirá que la situación, masa, altura, etc. de los cierres o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar hitos culturales y naturales, o rompa o desfigure la perspectiva propia del entorno.

**Artículo 198. Construcciones e instalaciones para la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.**

Son aquellas construcciones e instalaciones vinculadas directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, debiendo atenderse a las siguientes condiciones:

1. El tratamiento de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona, en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, materiales, colores y acabados.
2. Desde cada fachada del edificio o construcción habrá una distancia mínima de 9 metros al lindero de la propia parcela.
3. La altura de las edificaciones no será superior a 6 metros. Únicamente se podrá superar dicha altura cuando sea necesario para el adecuado funcionamiento de estas.
4. Deberán resolverse los problemas de accesos, abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, etc., en la propia parcela, garantizándose siempre una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a cada parcela en su perímetro de zona verde con tratamiento de césped y especies arbóreas.

**Artículo 199. Construcciones e instalaciones para equipamientos, dotaciones o servicios que deban emplazarse en SNU.**

Son aquellas construcciones e instalaciones vinculadas directamente a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, debiendo atenderse a las siguientes condiciones:

1. El expediente de solicitud de licencia deberá incluir un estudio donde quede justificado que las obras a realizar no producirán impactos negativos incompatibles en el medio físico.
2. Se cuidará la imagen formal de las construcciones y su afección al entorno, debiendo justificar en el proyecto técnico la no generación de impactos negativos, y en su caso, las medidas correctoras correspondientes.
3. Las condiciones de las construcciones se adaptarán a la normativa sectorial vigente según la tipología de los equipamientos, dotaciones o servicios.
4. El tratamiento de los edificios de obra encajará en las características constructivas y arquitectónicas propias de la zona en cuanto a elementos compositivos, volumétricos, colores y acabados.
5. La altura máxima de las edificaciones será de 10 m. a cumbrera. Excepcionalmente podrá superarse dicha altura si queda justificado para el adecuado funcionamiento de aquellas.
6. Se deberá resolver en la propia parcela los problemas de acceso y redes de infraestructuras necesarias en cada caso (abastecimiento de agua, saneamiento, red eléctrica, Telecomunicaciones, tratamiento de residuos, etc.), garantizándose 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.



adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería. Se dotará a las parcelas de una zona verde perimetral con especies autóctonas de bajo consumo de agua.

7. En cada caso concreto se justificarán los programas de necesidades y la distancia mínima a suelo urbano.

#### Artículo 200. **Otras construcciones y edificaciones.**

Para el resto de las construcciones y edificaciones con posibilidad de instalación en las diferentes categorías del Suelo No Urbanizable y que no cuentan con unas condiciones particulares de edificación, se estará a lo dispuesto al respecto en la legislación vigente y en los instrumentos de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma para el Suelo No Urbanizable.

#### Artículo 201. **Parcelaciones.**

Según establece la legislación vigente en materia de infraestructuras agrícolas, las unidades mínimas de cultivo son de 10 Ha. en secano y 1 Ha. en regadío tradicional.

Con el fin de asegurar la no división de fincas por debajo de los valores señalados, se hará constar en el acta de Reorganización de la Propiedad el valor de la unidad mínima de cultivo, que se referencia para determinar si la división o segregación de una finca rústica da lugar a parcelas de extensión superior o inferior a la misma. En cuanto a excepciones se estará a lo dispuesto en la legislación sobre la materia.

Las parcelas que antes de la entrada en vigor de la presente norma presenten una superficie menor a lo establecido en el presente artículo en parcela mínima, no podrán ser objeto de segregación.

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  
18:02+02:00

Luis Turiel Díaz.  
Arquitecto.  
Director equipo

Mikel  
Zabalza  
Zamarb  
ide

Mikel Zabalza Zamarbide  
Arquitecto

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

Héctor Nagore  
Abogado

