



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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: ORDENANZAS FASE: APROBACIÓN INICIAL



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR QCFP QZ32 FKAH

2.7_ORDENANZAS-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

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

Pág. 1 de 76



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



*El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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 QCFC QZ32 FKAH

2.7_ORDENANZAS-ZIZUR MAYOR_PUM AI R00_F

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



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



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



ÍNDICE GENERAL

ORDENANZAS. PRELIMINARES.....	7
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	9
CAPÍTULO I.- DEFINICIONES.....	9
CAPÍTULO II. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN.....	12
CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	17
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	19
SECCION 1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS.....	19
SECCION 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	20
SECCION 3. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES.....	21
SECCION 4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERÍA (Bares, Cafeterías, Restaurantes,).....	24
SECCION 5. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS.....	25
SECCION 6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES.....	26
SECCIÓN 7. CONDICIONES PARA HOTELES Y OTROS USOS.....	27
CAPITULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	28
CAPITULO VI. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS.....	32
CAPITULO VII. CONDICIONES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS.....	39
CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN.....	40
CAPITULO IX. DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA.....	45
CAPITULO X. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.....	46
ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	48
CAPÍTULO I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	48
CAPÍTULO II.- OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA.....	61
ORDENANZAS GENERALES DE TRAMITACION.....	67
ORDENANZA REGULADORA DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS..	76





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



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

ORDENANZAS. PRELIMINARES.....	7
Artículo 1. OBJETO	7
Artículo 2. ÁMBITO	7
Artículo 3. INTERPRETACIÓN.....	8
Artículo 4. VIGENCIA Y DEROGACIÓN	8
ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN.....	9
CAPÍTULO I.- DEFINICIONES.....	9
Artículo 5. Definiciones.....	9
CAPÍTULO II. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN.....	12
Artículo 6. Condiciones generales.....	12
Artículo 7. Instalaciones	12
Artículo 8. Cimientos y contenciones	12
Artículo 9. Derribos, desmontes y relleno de tierras.....	13
Artículo 10. Zanjas.....	14
Artículo 11. Chimeneas y hogares.....	14
Artículo 12. Ventilación para plantas bajas y sótanos.....	15
CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS	17
Artículo 13. Condiciones estéticas.....	17
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD.....	19
SECCION 1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS	19
Artículo 14. Condiciones de accesibilidad.....	19
Artículo 15. Condiciones higrotérmicas	19
Artículo 16. Condiciones acústicas	19
Artículo 17. Condiciones de las instalaciones	19
Artículo 18. Condiciones de seguridad y defensa.....	19
SECCION 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.....	20
Artículo 19. Norma de carácter general.....	20
SECCION 3. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES	21
Artículo 20. Clasificación	21
Artículo 21. Condiciones generales.....	21
Artículo 22. Condiciones específicas según categoría del local	22
Artículo 23. Condiciones de las dotaciones	23
Artículo 24. Materiales.....	23
Artículo 25. Contra accidentes.....	23
SECCION 4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERÍA (Bares, Cafeterías, Restaurantes,)	24
Artículo 26. Condiciones generales.....	24
SECCION 5. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS.....	25
Artículo 27. Condiciones generales.....	25
Artículo 28. Otras condiciones seguridad higiene	25
SECCION 6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES	26
Artículo 29. Condiciones generales.....	26
SECCIÓN 7. CONDICIONES PARA HOTELES Y OTROS USOS	27
Artículo 30. Condiciones de habitabilidad	27
CAPITULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN	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 31.	Altura de la edificación y condiciones generales	28
Artículo 32.	Patios	28
Artículo 33.	Cuerpos volados	29
Artículo 34.	Balcones, cornisas y aleros	30
Artículo 35.	Marquesinas, toldos y rótulos	30
Artículo 36.	Prescripciones comunes a los artículos anteriores	31

CAPITULO VI. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS..... 32

Artículo 37.	Definiciones.....	32
Artículo 38.	Condiciones generales.....	32
Artículo 39.	Previsiones de plazas	33
Artículo 40.	Superficie de la plaza	33
Artículo 41.	Altura mínima.....	33
Artículo 42.	Escaleras	33
Artículo 43.	Aparcamiento exterior y relación con la circulación exterior	34
Artículo 44.	Accesos de aparcamientos.....	34
Artículo 45.	Rampas de acceso	35
Artículo 46.	Aparatos monta coches	35
Artículo 47.	Mancomunidad de garajes-aparcamientos	35
Artículo 48.	Dotación sanitaria.....	35
Artículo 49.	Construcción del recinto	36
Artículo 50.	Condiciones acústicas	36
Artículo 51.	Ventilación.....	36
Artículo 52.	Iluminación.....	36
Artículo 53.	Condiciones de defensa contra accidentes	36
Artículo 54.	Prevención de incendios.....	36
Artículo 55.	Sanearamiento	37
Artículo 56.	Engrase y lavado.....	37
Artículo 57.	Carga de baterías.....	37
Artículo 58.	Prueba de motores	37
Artículo 59.	Estación de servicios	37
Artículo 60.	Talleres del automóvil	37
Artículo 61.	Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías	38
Artículo 62.	Estación para el servicio público de transporte de viajeros	38
Artículo 63.	Instalaciones de tanques de fuel-oil.....	38

CAPITULO VII. CONDICIONES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS..... 39

Artículo 65.	Condición general	39
--------------	-------------------------	----

CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN 40

Artículo 66.	Condición de solidez	40
Artículo 67.	Vallas de precaución	40
Artículo 68.	Precauciones durante la ejecución de las obras	41
Artículo 69.	Aparatos elevadores	41
Artículo 70.	Grúas torre	42
Artículo 71.	Pararrayos	42
Artículo 72.	Líneas de alta tensión	43
Artículo 73.	Obras que afectan a la estructura.....	43
Artículo 74.	Técnico titulado.....	43
Artículo 75.	Responsabilidad del constructor	44

CAPITULO IX. DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA 45

Artículo 76.	Deber de conservación.....	45
Artículo 77.	Ordenes de ejecución de obras	45
Artículo 78.	Declaración de ruina.....	45

CAPITULO X. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO..... 46

Artículo 79.	Protección de los árboles	46
Artículo 80.	Protecciones cuando se realicen excavaciones	46
Artículo 81.	Afectación de raíces	46
Artículo 82.	Prohibiciones, infracciones y responsabilidad.....	46





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



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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.	Mantenimiento del jardín	47
--------------	--------------------------------	----

ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN 48

CAPÍTULO I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN 48

Artículo 1.	Condiciones generales.....	48
Artículo 2.	Condiciones de accesibilidad.....	48
Artículo 3.	Explanación y pavimentación.....	49
Artículo 4.	Pavimentos	49
Artículo 5.	Juntas	50
Artículo 6.	Cambios de nivel y accesibilidad en el espacio urbano.....	51
Artículo 7.	Construcción de calzadas y aceras	51
Artículo 8.	Abastecimiento y distribución de agua potable.....	51
Artículo 9.	Evacuación de aguas y saneamiento.....	51
Artículo 10.	Suministro de energía eléctrica	51
Artículo 11.	Alumbrado público.....	53
Artículo 12.	Red de Telecomunicaciones	56
Artículo 13.	Distribución de Gas Natural	57
Artículo 14.	Cierres de parcelas.....	57
Artículo 15.	Jardinería	57

CAPÍTULO II.- OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA 61

Artículo 16.	Definición y condiciones generales	61
Artículo 17.	Condiciones de ejecución de las obras	61
Artículo 18.	Condiciones de seguridad y señalización	63
Artículo 19.	Control Municipal.....	64
Artículo 20.	Normas especiales	64
Artículo 21.	Obras en la vía pública para favorecer la accesibilidad	65

ORDENANZAS GENERALES DE TRAMITACION 67

Artículo 1.	Objeto de la Ordenanza	67
Artículo 2.	Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución	67
Artículo 3.	Contenido y tramitación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución	67
Artículo 4.	Recepción de las obras de urbanización.....	67
Artículo 5.	Subunidades de ejecución	68
Artículo 6.	Garantía de las obras de urbanización	68
Artículo 7.	Información urbanística.....	68
Artículo 8.	Inspección urbanística.....	69
Artículo 9.	Interpretación	69
Artículo 10.	Actos sujetos a intervención municipal.....	69
Artículo 11.	Solicitud de licencia	69
Artículo 12.	Proyecto de obras y documentación técnica	70
Artículo 13.	Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma.....	71
Artículo 14.	Caducidad de los títulos habilitantes.....	71
Artículo 15.	Efectos de la caducidad de la licencia	71
Artículo 16.	Suspensión de la licencia de obras	71
Artículo 17.	Licencia de la primera utilización	71
Artículo 18.	Comunicación de cambio de titularidad de actividades.....	72
Artículo 19.	Dirección técnica de las obras.....	72
Artículo 20.	Responsabilidad por desperfectos.....	72
Artículo 21.	Tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras.....	72
Artículo 22.	Tramitación de obras en edificios o elementos protegidos	73
Artículo 23.	Tramitación de actividades en suelo no urbanizable	73
Artículo 24.	Documentación y normas de presentación.	73
Artículo 25.	Declaración responsable	73
Artículo 26.	Comunicación previa.....	74

ORDENANZA REGULADORA DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS..76

Artículo 27.	Artículo Único	76
--------------	----------------------	----





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



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



ORDENANZAS. PRELIMINARES

Artículo 1. OBJETO

El objeto de las Ordenanzas de Edificación es regular las condiciones generales y particulares a que han de ajustarse las construcciones, en cuantos aspectos técnicos, constructivos.

El objeto de las Ordenanzas de Urbanización es la regulación de cuantos aspectos se relacionan con la urbanización tanto en las obras relativas a pavimentación, jardinería y mobiliario urbano como a la instalación de servicios urbanísticos.

El objeto de las Ordenanzas de Tramitación es la regulación de los procedimientos administrativos para el ejercicio de las facultades de uso del suelo y edificación.

Artículo 2. ÁMBITO

Las Ordenanzas son de aplicación en todo el término municipal.

Las Ordenanzas de Edificación en todas las Actuaciones Asistemáticas; Actuaciones Edificatorias y Actuaciones de Dotación, edificaciones de nueva ordenación o reconstrucciones en suelo urbano consolidado y no urbanizable. También serán de aplicación en las reformas en las que, por su importancia, naturaleza o dimensión, el Ayuntamiento lo determine expresamente. En los suelos de desarrollo en los que el Plan Parcial o el Plan Especial, establecen la ordenación pormenorizada, esta Ordenanza será de aplicación supletoria en aquellos aspectos no regulados directamente por el instrumento de planeamiento de desarrollo y se constituye en un marco de referencia para la elaboración de las Ordenanzas particulares en cada caso.

Las Ordenanzas de Urbanización serán de aplicación tanto a obras municipales como de iniciativa particular en cuanto afectan al espacio de uso público e interesan a obras tanto de nueva urbanización como a obras de renovación o sustitución de la urbanización existente.

En los suelos de desarrollo, esta Ordenanza será de aplicación supletoria en aquellos aspectos no regulados directamente por el instrumento de planeamiento de desarrollo y se constituye en un marco de referencia para la elaboración de las Ordenanzas particulares en cada caso.





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



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

La interpretación de las presentes Ordenanzas se hará en el contexto general de la Memoria y la Normativa Urbanística General, atendiendo al espíritu y objetivos de aquella y con subordinación a ésta.

Artículo 4. VIGENCIA Y DEROGACIÓN

Estas Ordenanzas entrarán en vigor simultáneamente al Plan General Municipal. Su aprobación definitiva implicará la derogación de cualquier otra ordenanza o norma equivalente existente hasta la fecha.





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.



ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I.- DEFINICIONES

Artículo 5. Definiciones

A efectos de estas Ordenanzas, cuantas veces se emplean los términos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se expresa en los párrafos siguientes:

a) Solar:

Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación por estar urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas por el presente Plan.

b) Alineaciones oficiales:

Son aquellas que delimitan el espacio de dominio público de los suelos de propiedad privada, tal y como se determinan en el presente Plan o, en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.

c) Alineaciones de la edificación.

Son aquellas que delimitan el espacio construido del espacio libre de edificación, tal y como se determinan en el presente Plan o en su caso, en los instrumentos que lo desarrollen.

d) Alineaciones actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

e) Edificabilidad.

Se establece por la cifra global de metros cuadrados construidos, o por la definición de la edificabilidad en relación con la superficie de la unidad o parcela sobre la que se aplique.

f) Parcela edificable.

Es la parte del solar sobre la que puede emplazarse la edificación y que se señala como tal en los planos de usos de suelo.

g) Retranqueos de la edificación.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la alineación de la edificación. Se podrá fijar también a los restantes linderos 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.



h) Rasantes oficiales:

Son las cotas de altitud en vías, plazas o calles, definidos en los documentos de los Planes, Estudios de Detalle o Proyectos de Urbanización.

i) Rasantes actuales:

Son las cotas de altitud de las vías existentes.

j) Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, medida en el punto medio de cada una de sus fachadas. En las calles con declive, la altura de la edificación se medirá en el punto medio de la fachada, si ésta no excede de 12 metros de longitud; si sobrepasa esta medición, se medirá desde los 6 metros, contados desde el punto más bajo, permitiéndose el escalonado correspondiente. En calles con pendiente igual o superior al 6% será obligado el escalonamiento en altura de los edificios cada 12 metros de distancia, como máximo.

Cuando las fachadas anterior y posterior de la edificación recaen a calles de distinto nivel, así como en los casos en que dicho desnivel se produzca entre la calle y el terreno de la propia parcela, la altura admitida en cada fachada podrá extenderse hasta la mitad del fondo edificado, y así se considerará tanto a efectos de conjunto de altura como de edificabilidad.

En supuestos, excepcionales, (construcciones de esquina o exentas) en que la edificación se sitúa en declive, podrán admitirse alturas superiores a la establecida en las fachadas contrarias a aquellas entre las que se produce el desnivel.

k) Altura de los pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

l) Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo y el pavimento del piso totalmente terminado.

m) Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, incluso la subterránea y vuelos.

n) Superficie máxima de ocupación.

Es el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.





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



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



o) Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies en todas las plantas, contabilizándose éstas como la superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento, y demás criterios establecidos para la medición de la edificabilidad.

p) Patio de manzana, patio de parcela.

Se clasifican así los patios conforme a la normativa por la que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra.

q) Pieza habitable.

Se entiende como pieza habitable aquellas que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos, aparcamientos, etc.

r) Sótanos.

Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada, en la que el plano inferior del forjado del techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro y veinte centímetros sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

s) Cuerpo saliente.

Aquel que sobresale del plano que define el volumen del edificio y tiene el carácter de habitable u ocuparle. Puede ser cerrado, semicerrado y abierto.

Se entiende por mirador aquel cuerpo cerrado que aparece acristalado por todos sus lados.

t) Elementos salientes.

Elementos constructivos u ornamentales que sobresalen del plano que define el volumen 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.



CAPÍTULO II. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 6. Condiciones generales

Al margen de cuantas determinaciones de esta índole puedan derivarse del cumplimiento de condiciones particulares impuestas a la edificación en otros apartados, el presente Capítulo recogerá específicamente las condiciones constructivas.

A tal efecto, serán de aplicación la normativa y reglamentos vigentes que regulan los distintos aspectos de la edificación e instalaciones a realizar en ella, y aunque el Ayuntamiento pueda ejercer las funciones de vigilancia que le competen, la responsabilidad del cumplimiento de las citadas normas y reglamentos corresponderá a los redactores y/o directores técnicos de las obras.

En este sentido, la concesión de licencia de obras, de actividad, de primera utilización o de apertura no implica responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante, ni su obtención puede ser invocada para excluir o disminuir las responsabilidades civiles o penales en que incurran los particulares o los técnicos en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Artículo 7. Instalaciones

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la colectividad. Los servicios técnicos del Ayuntamiento procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados en la mayor antelación que cada caso permita.

Artículo 8. Cimientos y contenciones

Los cimientos de los muros que linden con la vía pública quedarán, por lo menos, a metro y medio por debajo de la rasante en cualquier punto, pudiendo ejecutarse con banquetes cuando la pendiente de la calle fuese muy pronunciada. No obstante, el Ayuntamiento podrá aceptar profundidades menores cuando las soluciones constructivas no hubiesen de dificultar el paso de infraestructuras, las plantaciones de arbolado, etc. Tratándose de muros de cerramiento, la profundidad mínima se podrá reducir a 50 cm.

Se permitirán toda clase de sistemas de construcción, pero el Ayuntamiento se reserva el derecho de exigir justificación del cálculo de los diversos elementos que componen los edificios a los técnicos autores de los proyectos y directores de obra, en cualquier momento de la ejecución si no constasen en el expediente.

Cuando exista algún pozo o vía de agua que pueda afectar al cimiento, se tomarán las precauciones necesarias.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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. Derribos, desmontes y relleno de tierras

Las obras señaladas se llevarán a cabo de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el Trabajo. El constructor viene obligado a proveer cuantas acciones resulten adecuadas en orden a asegurar la estabilidad de los edificios y construcciones vecinas y evitar su deterioro.

Todo solar cuyo terreno esté elevado sobre la rasante de la vía pública podrá ser desmontado. Se tendrán en cuenta en su ejecución las siguientes normas:

En el caso de desmonte inferior a dos metros de altura sobre la rasante de la calle si se verifican a tumbo, se acordonará la calle en una zona no inferior a dos metros, cuidando además de que en el momento del tumbo no haya en su frente personas a quienes puedan alcanzar.

Si la altura es superior a dos metros, se adoptarán las mismas precauciones. Los tumbos de bancos sólo se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las diez en invierno y hasta las nueve en verano.

Una vez el desmonte haya alcanzado en el solar un retranqueo superior a ocho metros desde la línea de la calle, podrá hacerse a cualquier hora, siempre que no se produzca polvo o molestias que causen perjuicio a la vecindad.

En el interior de edificios solo podrán hacerse los derribos en horas diurnas. Se deberá evitar que llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros. Asimismo, se procurará evitar la producción de ruidos que puedan molestar al vecindario.

Cuando se trate de un derribo de finca con ruina inminente, se procederá conforme la necesidad que el caso exija, pero siempre con las debidas precauciones para evitar desgracias.

Salvo autorización expresa por el Ayuntamiento, no se depositarán tierras en la vía pública, debiéndose proceder a la limpieza de los materiales, barro o polvo que se derramen.

En cuanto sea factible por el retranqueo del desmonte, se vallará el solar con objeto de evitar que puedan salir tierras lanzadas por el tumbo de bancos al exterior. Tanto para el desmonte como para el relleno de solares, se exigirá la correspondiente licencia del Ayuntamiento.

Los rellenos que se efectúen en un terreno adosado a una construcción lindado con la vía pública, se verificarán con tierras, escombros o materiales de suficiente consistencia y convenientemente dispuestos. Si después de acabada la obra se produce por la mala ejecución del relleno algún hundimiento en la acera o en el pavimento de las calles, o algún





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



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



desperfecto en las cañerías de agua o en otro servicio público, el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Artículo 10. Zanjas.

La anchura de excavación será adecuada de manera que permita realizar los trabajos en presencia de la entibación requerida.

Si hubiese edificios adyacentes se tomarán las medidas oportunas para evitar que las zanjas o su proceso de ejecución puedan afectar a los cimientos de los edificios próximos, procediéndose asimismo a la desviación del tráfico próximo o a la reducción de la velocidad.

Se colocarán avisos diurnos y nocturnos de peligro, así como protecciones para personas y vehículos.

Estas condiciones de seguridad tienen el carácter de mínimo debiendo atenderse a las normativas generales y sectoriales de aplicación.

Artículo 11. Chimeneas y hogares.

1. Criterio de ordenación estética en edificios existentes:

En aquellos inmuebles consolidados donde la normativa sectorial aplicable autorice excepcionalmente la evacuación de humos o gases por fachada (por acreditada imposibilidad técnica de acceso a cubierta), los conductos, rejillas y terminales visibles desde el espacio público deberán integrarse en una solución formal unitaria que garantice el orden compositivo y el diseño homogéneo de todo el paramento afectado.

2. Requisito de autorización comunitaria:

La solución formal unificada a la que se refiere el apartado anterior deberá estar expresamente suscrita por la Comunidad de Propietarios o por el conjunto de los titulares de las viviendas afectadas, no admitiéndose actuaciones individuales discordantes con el diseño aprobado para el conjunto del plano de fachada.

3. Exigencia de Proyecto Técnico:

Cuando los conductos o rejillas de evacuación sean visibles desde las vías públicas o afecten al paisaje urbano, la solución compositiva y el diseño de los elementos de protección (rejillas, acabados, colores y mimetización) deberán ser redactados obligatoriamente por técnico competente. El documento indicará detalladamente el modelo y el sistema constructivo de ocultación o integración.





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



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



4. Locales de otros usos con instalaciones de cocina (Sociedades gastronómicas y asimilados):

Todo establecimiento destinado a usos recreativos, asociativos o comunitarios que incorpore equipamiento para la preparación o condimentación de alimentos (tales como sociedades gastronómicas, txokos, peñas, etc.) quedará equiparado, a efectos de disciplina ambiental y urbanística, a las actividades de restauración (bares y restaurantes).

La implantación de purificadores electrostáticos en fachada para la evacuación de cocinas en actividades comerciales o sociedades gastronómicas se limitará a edificios consolidados que carezcan por completo de alternativa técnica para chimenea a cubierta. La instalación deberá ser avalada mediante informe favorable del Órgano competente del Gobierno de Navarra.

5. Condiciones excepcionales para la evacuación de calderas individuales a fachada:

Se permitirá la instalación de salidas de humos a fachada provenientes de calderas de gas tipo "estanco" en edificios construidos que no dispongan de chimenea.

Artículo 12. Ventilación para plantas bajas y sótanos.

6. Reserva de espacio para climatización:

En la cubierta del edificio o en los propios locales, se preverá un espacio de reserva accesible, arquitectónicamente integrado, destinado exclusivamente a la futura ubicación de sistemas de climatización vinculados a los locales comerciales de las plantas baja y sótano.

7. Previsión de chimeneas para servicios de hostelería:

Con el objeto de permitir la implantación de actividades de restauración sin alterar a futuro la composición de las fachadas, los proyectos integrarán conductos verticales de evacuación independientes que discurran desde la planta baja hasta la cubierta superior.

La reserva de los patinillos de extracción de humos y gases a cubierta se dimensionará a razón de, como mínimo, un conducto independiente por cada 200 m² de superficie útil destinada a uso comercial en planta baja o fracción superior a 100 m².

Estos conductos de reserva se ejecutarán de forma obligatoria durante la fase de obra y estructura del edificio. Se garantizará un diámetro interior mínimo de Ø 300 mm (o sección equivalente) por cada 200 m² de superficie útil destinada a local en planta baja, debiendo discurrir de forma continua y estanca hasta su coronación en la cubierta principal.





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



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



8. Salidas a fachada:

La extracción de aire que no provenga de combustión, gases o ventilación de piezas no habitables en aquellos inmuebles consolidados, con acreditada imposibilidad técnica de acceso a cubierta, el orificio de ventilación del local se podrá colocar a fachada. En cualquier caso, el orificio de salida a fachada se colocará a una altura mínima de 2,20m sobre el pavimento. Ningún elemento técnico del conducto podrá sobresalir más de 10 cm del plano vertical de la fachada, quedando integrado en el diseño de fachada y debiendo cumplir las distancias mínimas a otros huecos y salidas fijadas por las normativas sectoriales.





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



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



CAPÍTULO III. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 13. Condiciones estéticas

Con objeto de garantizar la homogeneidad del conjunto de cada edificio de vivienda colectiva, el tratamiento material aplicado a sus **fachadas** superiores se extenderá hasta su encuentro con la calle, cuando menos en lo que afecta a elementos estructurales, (muros y pilares), y espacios comunes (portales). Por lo mismo, la composición de fachada en planta baja guardará en general relación con la aplicada al resto del edificio.

La decoración de locales se resolverá sin ocultar los materiales y tratamiento aplicados al edificio, extendidos por exigencia del párrafo anterior a elementos de planta baja. No desvirtuará la composición general de huecos de planta baja en la medida en que ésta aparezca integrada con el resto de la edificación.

La decoración de instalaciones comerciales y elementos decorativos adicionales estará sometida a lo preceptuado anteriormente con carácter general para tratamiento de fachadas en planta baja.

Excepcionalmente el Ayuntamiento admitirá soluciones materiales compositivas u ornamentales singulares siempre que aparezcan debidamente justificadas.

La ejecución de obras de demolición, reforma, ampliación o consolidación en los edificios existentes, se ajustará al sentido y las determinaciones recogidas en esta sección. En particular, el cierre de terrazas o volúmenes exteriores contemplados específicamente en algunas unidades de suelo urbano consolidado, se resolverá a partir de soluciones materiales y compositivas homogéneas cuando menos para cada edificio.

Los cerramientos de parcelas a espacio público no excederán de 2,50 metros de altura y sólo podrán ser de obra hasta 1,25 metros. La solución del cierre por encima de esa altura será de seto vegetal y/o perfilería, conformando verjas que podrán tener pilastras del mismo material que el zócalo. Excepcionalmente y por razones de discapacidad que justifiquen la imposibilidad de realizar labores de mantenimiento de un seto vegetal como cierre de la parcela, podrán aceptarse soluciones de cierre opaco de elementos ligeros no vegetales hasta una altura de 2,50 metros respecto de la rasante interior.

Asimismo, de modo excepcional, en aquellos casos en los que no sea posible plantar un seto vegetal, se podrán autorizar cierres opacos mediante la utilización de elementos naturales tales como madera, cañizo, bambú, mimbre, o cualquier otro material procedente de una especie vegetal. En estos casos, la altura total máxima del cierre será de dos metros.





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



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



El material empleado en su construcción será el mismo aplicado a la edificación en la Unidad y su diseño guardará, si es posible, relación con ella.

Deberá respetarse el modelo de cierre aprobado o predominante en cada Unidad Morfológica.

Quedan en cualquier caso prohibidos elementos opacos no vegetales por encima de 1,25 m. salvo en los casos de excepcionalidad previstos en el presente artículo.

La separación entre fincas colindantes no excederá de 2,50 metros de altura y podrán ser de obra hasta 1,25 metros. La solución del cierre por encima de 1,25 metros será de seto vegetal y/o malla metálica. Excepcionalmente y por razones de discapacidad que justifiquen la imposibilidad de realizar labores de mantenimiento de un seto vegetal como cierre de la parcela, podrán aceptarse soluciones de cierre opaco de elementos ligeros no vegetales hasta una altura de 2,50 metros. Así mismo, excepcionalmente, siempre que las condiciones topográficas lo justifiquen y en orden a solucionar la contención de tierras, la altura máxima del cerramiento en terrenos con pendiente podrá ser de 3,25 metros respecto de la rasante de los terrenos con la cota de rasante más baja, no pudiendo en ningún caso el cerramiento de obra superar la altura de 1,25 metros respecto de los terrenos con cota de rasante más alta.

Los cerramientos que pudieran construirse dentro de las parcelas privadas destinadas a vivienda unifamiliar (protección de pistas de tenis o instalaciones análogas), serán de seto vegetal o de malla y no podrán sobrepasar la altura del plano hipotético definido por la unión de la altura máxima permitida para el cierre de la parcela y la altura máxima de la edificación en la línea de retranqueo exigida por el presente Plan.

Excepcionalmente, por motivos de seguridad, podrán permitirse cierres de mayor altura en el caso de instalaciones destinadas a la población infantil.

En el caso de que el cierre se realice mediante seto vegetal, deberá mantenerse libre el vuelo sobre el espacio público. A tal efecto, los propietarios de las parcelas correspondientes serán responsables del debido mantenimiento del seto vegetal. En el caso de que el mantenimiento no sea el adecuado por parte de los particulares, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones necesarias para mantener libre de masa vegetal, el vuelo sobre el espacio público. En su caso, estas acciones se ejecutarán a cargo de los propietarios responsables.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes que puedan suponer peligro para las personas o los animales (vidrios, alambres de espinos, etc.).





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



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



CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE HABITABILIDAD

SECCION 1. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS EDIFICIOS

Artículo 14. Condiciones de accesibilidad

Serán de aplicación las Leyes y Decretos Forales vigentes relativos a Supresión de barreras físicas y sensoriales.

Artículo 15. Condiciones higrotérmicas

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

Artículo 16. Condiciones acústicas

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia.

Artículo 17. Condiciones de las instalaciones

1. Abastecimiento y Saneamiento.

Se cumplirán las determinaciones que en cada caso establezca la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

2. Suministro de energía eléctrica.

Las instalaciones cumplirán las determinaciones de la normativa vigente.

3. Distribución de gas natural.

Las instalaciones de gas deberán ajustarse a la Normativa vigente.

4. Telefonía y otras instalaciones.

Se cumplirá la normativa vigente en cada materia específica.

Artículo 18. Condiciones de seguridad y defensa

Las edificaciones cumplirán las determinaciones que establece la normativa vigente en esta materia y en concreto el Código Técnico de Edificación (CTE).





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



SECCION 2. CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS

Artículo 19. Norma de carácter general

Las condiciones de habitabilidad de los edificios destinados a viviendas serán las determinadas en la legislación vigente que en cada caso resulte de aplicación.



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



SECCION 3. CONDICIONES DE LOS LOCALES COMERCIALES

Artículo 20. Clasificación

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas y por lo que se refiere a las condiciones de habitabilidad que pueden afectar al uso comercial, se consideras las siguientes categorías:

1. Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie construida.
2. Locales entre quinientos (500 m²) y dos mil metros cuadrados (2.000 m²).
3. Galerías comerciales superiores a dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

Artículo 21. Condiciones generales

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de carácter específico que por su categoría les corresponda según lo previsto en el artículo correspondiente, las siguientes condiciones generales.

1. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m²) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular. No obstante, el Ayuntamiento podrá autorizar superficies inferiores para locales destinados a actividades especiales (estancos, lotería, etc.).
2. La altura mínima libre de los locales será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por el personal o el público.
3. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, éstas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.
4. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en el CTE.
5. Los locales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fije la normativa laboral vigente.
6. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. Sólo se admitirá ventilación natural en locales abiertos al exterior, en los usos en que lo permite el CTE (exclusivamente destinados a almacenes, trasteros, pasillos...) y usos en que no se requieran un caudal constante o una filtración obligatoria del aire (RITE).





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



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



7. En caso de ventilación artificial, la instalación cumplirá estrictamente con el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE). Se garantizará una calidad de aire óptima (al menos la categoría equivalente a un caudal mínimo de aire exterior por persona correspondiente según el cálculo de ocupación).
8. Entreplantas y galerías de almacenamiento.
Podrán establecerse entreplantas en planta baja siempre que reúnan las siguientes condiciones:
 - a) Altura mínima libre en su parte inferior 2,20 m.
 - b) Altura mínima libre en su parte superior 2,20 m.
 - c) Separación mínima de 3 ms. del paramento interior de las fachadas.
 - d) No tendrán acceso independiente de la del local a que pertenecen.
 - e) La superficie construida de la entreplanta (incluida escalera de acceso) no será superior en ningún caso al 50% de la superficie total construida del local.
9. Sótanos.
El uso comercial en sótanos se admitirá únicamente cuando estén vinculados físicamente al local de la planta baja como una sola unidad distributiva, cumpliendo de forma estricta las condiciones de evacuación del CTE DB-SI y de renovación de aire del RITE.

Artículo 22. Condiciones específicas según categoría del local

1. Los locales de categoría primera (hasta 500 m² de superficie construida):
 - a) Los elementos de compartimentación y comunicación con edificios de otros usos cumplirán la resistencia al fuego exigida en el CTE DB-SI.
 - b) Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior.
 - c) Si la normativa sectorial o el uso lo requiere, dispondrán de dotación sanitaria (como mínimo un aseo compuesto de lavabo e inodoro) para el público.
2. Para los locales de segunda categoría (entre 500 y 2.000 m²) las condiciones específicas serán las siguientes:
 - a) Los elementos de compartimentación con edificios de otros usos cumplirán la resistencia al fuego exigida en el CTE DB-SI. No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
 - c) Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos una rampa cuyas dimensiones y características cumplirán las normas de accesibilidad.





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



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



- d) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) o fracción, separados del local público con doble puerta.
 - e) Dispondrán al menos de un aseo adaptado conforme al CTE.
3. Para los locales de tercera categoría (superiores a 2.000 m²) las condiciones serán las siguientes:
- a) Dimensiones y accesos: La anchura mínima de la galería comercial será igual al 7% de su longitud, estableciéndose un mínimo absoluto de 4 metros. Este espacio podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. Cuando la galería se configure como un pasaje, dispondrá obligatoriamente de acceso para el público por ambos extremos.
 - b) Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como una unidad del conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Artículo 23. Condiciones de las dotaciones

Las instalaciones de fuerza y alumbrado cumplirán con las reglamentaciones vigentes en la materia.

Asimismo, cumplirán con lo legislado, en cuanto se refiere a útiles, aparatos e instalaciones contra incendios.

La dotación de agua potable será la necesaria para atender el programa sanitario previsto en cada caso.

Artículo 24. Materiales

Los materiales que constituyen la edificación comercial, deberán cumplir las condiciones acústicas y de seguridad en caso de incendios fijadas por la normativa vigente.

Artículo 25. Contra accidentes

Se dejará prevista la posibilidad de conexión a toma de tierra. Los elementos ornamentales y en general cuantos se dispongan para singularizar un comercio, no deben por su situación producir riesgo de accidentes.





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



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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 4. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A USOS DE HOSTELERÍA (Bares, Cafeterías, Restaurantes.)

Artículo 26. Condiciones generales

Cumplirán la normativa sectorial que le corresponda por uso y actividad y además cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- a) Dispondrán de aseos para el público, diferenciados por sexos con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada 300 m² o fracción. Hasta 100 m² sólo se requerirá un aseo que deberá ser accesible.
- b) Los espacios en que se ubiquen los inodoros deberán separarse del local público por doble puerta.





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



SECCION 5. CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A OFICINAS

Artículo 27. Condiciones generales

Todos los locales destinados a oficinas deberán observar las siguientes condiciones generales:

- a) Los locales dispondrán de una superficie útil mínima de 10 m². En las dependencias de permanencia continuada de personal, se garantizará un espacio mínimo de 6 m² por puesto de trabajo.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas las establecidas para aquel uso.
- c) La altura libre mínima en las zonas de trabajo será de 2,50 metros. Esta cota podrá reducirse hasta un mínimo absoluto de 2,10 metros en zonas secundarias o de tránsito, tales como almacenes, archivos, servicios sanitarios y dependencias que no impliquen la permanencia continua de personal.
- d) La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- e) Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, cuando constituyan una unidad con el local del a planta inmediata superior.

Artículo 28. Otras condiciones seguridad higiene

Se cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- a) El dimensionado de escaleras y elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se ajustarán a lo previsto para espacios de uso común de viviendas.
- b) Los locales dispondrán para su personal de los servicios conforme a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de seguridad e higiene en el Trabajo. En las agrupaciones de locales de oficinas, se autoriza expresamente que los servicios sanitarios se organicen de forma compartida para el conjunto de los locales, siempre que se garantice su accesibilidad permanente desde las zonas comunes.





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



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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 6. CONDICIONES PARA LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES

Artículo 29. Condiciones generales

Todo edificio o local destinado a uso industrial, de almacenaje o de taller, cumplirá lo dispuesto en la Ley 31/1995, de 8 de noviembre, de Prevención de Riesgos Laborales, así como en el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, o normativa que lo sustituya y demás reglamentaciones específicas aplicables a su actividad.

Asimismo, cumplirá con el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, aprobado por el Real Decreto 164/2025, de 4 de marzo, o normativa que lo sustituya. En concreto, los establecimientos TIPO C deberán estar a una distancia igual o mayor de tres metros de los límites de su parcela si esta colinda con otras, o del edificio más próximo de otros establecimientos si están en la misma parcela. Dicha distancia deberá ubicarse dentro de su propia parcela. Si esto no fuera posible, se podrá admitir para garantizar la equivalencia de dicha separación mínima lo dispuesto en el Anexo I del citado Reglamento, recurriendo a las soluciones técnicas de protección pasiva autorizadas (como muros de separación cortafuegos) o mediante figuras jurídicas como servidumbres de paso/construcción, mancomunidades o cargas registrales debidamente inscritas.

La iluminación y ventilación en zonas de trabajo administrativo será igual a la exigida para locales de oficina.

De igual modo, la actividad y las instalaciones deberán someterse al régimen de intervención ambiental que corresponda según sus características, en cumplimiento de la Ley Foral 17/2020, de 16 de diciembre, reguladora de las Actividades con Incidencia Ambiental, y su reglamento de desarrollo aprobado por el Decreto Foral 26/2022, de 30 de marzo, o normativa que lo sustituya, debiendo obtener de forma previa la correspondiente Licencia Municipal de Actividad Clasificada o, en su caso, Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada.





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



SECCIÓN 7. CONDICIONES PARA HOTELES Y OTROS USOS

Artículo 30. Condiciones de habitabilidad

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Los edificios destinados a colegios, instalaciones deportivas, salas de espectáculos y otros usos no especificados en las presentes Ordenanzas, se regirán por las disposiciones especiales que regulan su construcción y, supletoriamente, por las condiciones generales de habitabilidad de las viviendas y otros usos más afines, definidas en los precedentes artículos.

El uso de estacionamiento, aparcamiento y garaje-aparcamiento, se regirá por lo dispuesto en el apartado correspondiente de estas Ordenanzas.

Los almacenes de mercancías se regirán, respectivamente, atendiendo a su uso, por las condiciones de habitabilidad de los comercios o industrias con las limitaciones siguientes:

- a) Su altura mínima será de dos metros diez centímetros (2,10 m).
- b) Los servicios de higiene, escaleras y elementos comunes de la edificación se dimensionarán atendiendo el número previsto de personas que deban utilizarlos.
- c) Podrán admitirse almacenes en sótanos independientes de las plantas bajas, siempre que se ajusten estrictamente a las normas de seguridad en caso de incendios y dispongan de adecuada protección contra humedades y ventilación.





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



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



CAPITULO V. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 31. Altura de la edificación y condiciones generales

a) Medición:

Se establecen dos tipos de unidades de medida: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas de cada Unidad señalen ambos tipos habrán de respetarse los dos. En el número de plantas no se considerarán los correspondientes a sótanos.

b) Construcciones permitidas por encima de la altura:

Por encima de la altura máxima permitida, en edificaciones destinadas a vivienda colectiva se autoriza la construcción de espacios cerrados destinados a caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas, y otras instalaciones de infraestructuras o trasteros, con una altura máxima sobre la edificación principal, inscrita por debajo de un plano de 35% trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada. No computarán a efectos de edificabilidad.

En edificación destinada a vivienda unifamiliar y colectiva existente, se autoriza además el aprovechamiento bajo cubierta como espacio habitable en las condiciones establecidas al efecto en la Normativa General; en todo caso las condiciones de habitabilidad serán las determinadas en la legislación vigente que en cada caso resulte de aplicación.

c) Paramentos al descubierto:

Todos los paramentos de esta naturaleza, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogas a los de las fachadas.

d) Sótanos:

Deberán tener garantizada la ventilación suficiente y la evacuación de agua a la red de saneamiento. La evacuación de aguas se efectuará por gravedad si ello resulta posible.

La altura libre en piezas no habitables no podrá ser inferior a 2,10 m libres en cualquier punto.

e) Entreplantas:

Podrán construirse de acuerdo con las condiciones establecidas al efecto en el artículo correspondiente de la Normativa General.

Artículo 32. Patios

Será de aplicación la normativa por la que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas en la Comunidad Foral de Navarra, respecto a las condiciones, tipos y dimensiones de patios.





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 33. Cuerpos volados

Los salientes permitidos (abiertos y cerrados) según el ancho de calle y según la distancia recta entre alineaciones interiores en los patios, serán los siguientes:

- Calles o distancias de 25 m o más1,20 m
- Calles o distancias de 20 m o más hasta 25 m1,00 m
- Calles o distancias de menos de 20 m0,80 m

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en las Normas particulares de cada Zona o Unidad. El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

Quedarán separados de las fincas contiguas en una longitud, como mínimo al saliente y no inferior a 0,60 m. Podrán ocupar la totalidad de la fachada, cuando exista acuerdo con los colindantes. Se permitirá volar desde la primera planta inclusive.

Con la finalidad exclusiva de eliminar barreras arquitectónicas en el edificio, se permitirá la realización de cuerpos salientes en las fachadas a partir de sótanos, semisótanos o plantas bajas, así como superar la dimensión del cuerpo saliente en plantas elevadas, modificando la alineación del edificio mediante la aprobación de la correspondiente figura de planeamiento.

En Consulta Urbanística previa a la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos, los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa y la legislación vigente al efecto, ni se pueden adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio. También podrá admitirse esta solución cuando, aun existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de la vivienda, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones.
- Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiendo por tal, aquél que, situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.
- Que el espacio residual cuente con las dimensiones adecuadas para garantizar que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga un detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.
- Que el proyecto de instalación del ascensor responda a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas.





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



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



Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.

- Que la instalación garantice el acceso sin barreras arquitectónicas hasta las viviendas y suponga una notable mejora en las condiciones del inmueble. El ascensor y los accesos se ajustarán a la normativa vigente.

Que las obras e instalaciones que se pretendan realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando los aspectos compositivos y materiales de la fachada, así como las visuales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno.

- Que, en los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.
- Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en el lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

La resolución de la Consulta Urbanística que valore el incumplimiento de alguna de las anteriores condiciones impedirá la tramitación de los citados instrumentos urbanísticos.

Artículo 34. Balcones, cornisas y aleros

El saliente máximo y limitaciones de tales elementos, será el mismo que el señalado para los cuerpos volados.

Artículo 35. Marquesinas, toldos y rótulos

En las marquesinas la altura libre mínima sobre la rasante de la acera o terreno serán de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso, el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. No se permiten marquesinas que utilicen soportes verticales sobre el espacio público, a excepción de aquellas que estén reguladas por la ordenanza Municipal reguladora de la instalación de veladores, o aquellas que correspondan a una utilización provisional debidamente autorizada.





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.



Cuando la instalación de la marquesina se realice con posterioridad a la construcción del edificio en el que se apoya, será preciso obtener la conformidad de los titulares de la primera planta adyacente a la marquesina.

Se prohíbe la colocación de toldos que supongan un vuelo sobre la vía pública en las plantas superiores de los edificios de vivienda colectiva, salvo que respondan a un modelo unitario para el conjunto del edificio en que se sitúen y sea aprobado por la Comunidad de Propietarios correspondiente o por la totalidad de los propietarios afectados.

En los toldos la altura mínima libre sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,50 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera, menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzadas o aceras de carácter definitivo.

Los carteles de publicidad se integrarán en la composición general de la fachada o, en su caso, de la decoración de su planta baja.

Su saliente máximo del plano de fachada será de 30 cm, y su altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 m.

Los carteles perpendiculares al plano de la fachada o banderolas, serán de materiales rígidos. Tendrán una altura mínima de 2,30 metros sobre la rasante de la acera y un saliente máximo de 80 centímetros. Su altura o dimensión vertical máxima será de 60 centímetros. Si invade la fachada por encima de la cara superior del forjado del techo que separa la planta baja de la primera planta, se necesitará la conformidad del propietario de la vivienda afectada. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 40 centímetros, respetando en todo caso el arbolado.

Se prohíbe el giro hacia el exterior de puertas y ventanas en la planta baja de los edificios que den frente al espacio público. Asimismo, se prohíben las hojas basculantes que invadan en su giro el espacio público.

Artículo 36. Prescripciones comunes a los artículos anteriores

La concesión de instalaciones de portadas, escaparates, vitrinas, marquesinas, toldos, muestras y banderines, y, en general, las que afecten a la fachada de la vía pública, se hará con la obligación por parte del concesionario, de modificar su instalación o suprimirla, en el momento que el Ayuntamiento lo juzgue oportuno.





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



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



CAPITULO VI. CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS

Artículo 37. Definiciones

A los efectos de estas Ordenanzas se denomina **aparcamiento** a todo lugar destinado a la estancia regular de vehículos de cualquier clase:

- a) **En superficie** o Áreas de estacionamiento: Espacios abiertos e infraestructuras exteriores vinculadas al viario o superficie de parcela destinados al estacionamiento exteriores a la edificación.
- b) **En interior** o Garajes-aparcamientos: Espacios situados en el interior de las edificaciones de cualquier uso sobre o bajo rasante o en el suelo edificable.

A los efectos de estas Ordenanzas, se define como **aparcamiento para usos residenciales** a los aparcamientos integrados en parcelas con uso asignado residencial y al resto como **aparcamiento para usos no residenciales**.

Se consideran incluidos dentro de la definición general de aparcamiento, a todos los efectos, los servicios públicos de transporte, lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, o su desguace.

Sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para suministro y venta de carburantes y combustibles líquidos, y a efectos de las presentes Ordenanzas, se entiende por Estación de Servicio toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, que contenga aparatos para suministro de carburantes, gasóleo y lubricantes y en la que puedan existir otras relacionadas con los vehículos de motor.

A los mismos efectos se consideran talleres de automóvil a los locales destinados a la conservación y reparación de automóviles, incluidos los servicios de lavado y engrase.

Artículo 38. Condiciones generales

La instalación y uso del garaje-aparcamiento y locales para el servicio del automóvil deberá sujetarse a las prescripciones recogidas en estas Ordenanzas, Legislación Foral en materia de actividades y demás disposiciones vigentes.

El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías, cuyo tránsito o características urbanas lo aconsejen, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que requiera cada caso. El hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento, no releva en su caso, a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuada.





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



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

La previsión de plazas de garaje-aparcamiento aparecen establecidas en las Normativa General y en la normativa particular de cada Unidad Morfológica.

Las superficies de edificación consideradas para hallar el número de plazas de aparcamiento o garaje-aparcamiento, no sólo deberán referirse a la superficie total destinada a la actividad que se considere, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor a la mitad podrá descontarse, y la superior a la mitad deberá computarse como un espacio más.

Artículo 40. Superficie de la plaza

En los aparcamientos de uso residencial y no residencial la dimensión y condiciones mínimas de las plazas serán la que establezca la normativa de habitabilidad en vigor.

La reserva de plazas accesibles para personas con movilidad reducida será la establecida por la legislación vigente conforme al uso de la edificación, así como ubicación, dimensión y condiciones de la plaza.

En el pavimento de los garajes-aparcamiento se señalarán los emplazamientos y pasillos de acceso de vehículos, que aparecerán grafiados en los planos correspondientes de los proyectos que se presenten para solicitar la concesión de licencias.

Artículo 41. Altura mínima

En los garajes-aparcamiento la altura libre mínima será la establecida por la normativa sectorial o en su defecto la establecida en estas ordenanzas en el artículo "Altura de la edificación y condiciones generales".

Artículo 42. Escaleras

Las escaleras de acceso a garajes-aparcamiento cumplirán las determinaciones establecidas por la normativa sectorial (Habitabilidad en el caso de viviendas) y por la normativa de la edificación, CTE DB-SI (Seguridad en caso de Incendio) y CTE DB-SUA (Seguridad de Utilización y Accesibilidad).





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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. Aparcamiento exterior y relación con la circulación exterior

La plaza de estacionamiento dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2,30 x 4,70 m en aparcamientos en batería y de 2,2 x 5,00 m en línea. (Se admitirán dimensiones de plaza de 2x5 m en línea en coherencia y continuidad con la urbanización existente).

La reserva de plazas accesibles para personas con movilidad reducida será la establecida por la legislación vigente en la materia.

Las áreas de estacionamiento y garajes-aparcamientos se proyectarán atendiendo siempre las posibilidades de acceso a los mismos y las necesidades de la circulación rodada existente en cada espacio. La solución propuesta se razonará en un estudio de la naturaleza e intensidad del tránsito.

Se prohíbe el acceso directo rodado a las vías rápidas del término municipal. Los estacionamientos y aparcamientos interiores en planta baja, semisótano y sótano podrán tener acceso a estas vías cuando las parcelas no dispongan de otro acceso.

Artículo 44. Accesos de aparcamientos.

El presente artículo es de aplicación a los aparcamientos de uso residencial y no residencial.

1. En los planos de los Proyectos que se presenten con las solicitudes de licencia figurarán señalados los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, tanto en los estacionamientos como en los garajes-aparcamientos.
2. Al ejecutarse los Proyectos, se señalarán sobre el pavimento los emplazamientos y pasillos, así como el camino recorrible por el usuario como peatón para evitar a éste el riesgo de atropello.
3. Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preceptivas para advertencia de peatones y vehículos.
4. Los accesos y salidas del garaje para peatones deberán cumplir lo especificado en el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.
5. El espacio de acceso y espera para la incorporación de los vehículos al exterior cumplirá con lo que se establece en la normativa de habitabilidad y en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.
6. La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que den a calles de menos de doce (12) metros de ancho, será de cuatro (4) metros. En los demás casos será de tres metros (3).
7. Los accesos para un sólo sentido de circulación podrán ser utilizables alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada.
8. Para el dimensionamiento de accesos y zonas de circulación se estará a lo dispuesto en la normativa de habitabilidad.





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



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



9. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cuarenta (40) plazas deberán disponer al menos de un acceso para dos sentidos de circulación de un ancho no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m.) o de dos accesos para un solo sentido de tres metros (3 m.) de anchura mínima para cada uno.
10. Los garajes-aparcamientos con capacidad para más de cien (100) plazas deberán disponer de entrada y salida independientes y diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

Artículo 45. Rampas de acceso

El presente artículo es de aplicación a los aparcamientos de uso residencial y no residencial.

1. Para acceso a los aparcamientos no se permite la construcción de rampas exteriores emplazadas en el espacio público, salvo que su construcción esté prevista en el presente Plan Municipal, o en el planeamiento parcial.
2. La pendiente de las rampas cumplirá con lo que establece la normativa de habitabilidad.

Artículo 46. Aparatos monta coches

Se podrá permitir el empleo de aparatos montacoches para el acceso a garajes-aparcamientos conforme a lo establecido en la normativa de habitabilidad.

Artículo 47. Mancomunidad de garajes-aparcamientos

Con el fin de reducir al máximo los accesos de vehículos, se autorizará la mancomunidad de garajes-aparcamientos siempre que se den las debidas garantías.

Artículo 48. Dotación sanitaria.

El presente artículo es de aplicación exclusivamente a los aparcamientos de uso no residencial.

1. Los garajes-aparcamientos de 40 a 100 plazas dispondrán de un aseo (retrete con lavabo).
2. Los de 100 a 300 plazas dispondrán de dos aseos (retrete con lavabo).
3. Los de más de 300 plazas dispondrán de un aseo (retrete con lavabo) más por cada 100 plazas de exceso o fracción.

Serán de aplicación en cuanto les afecten, las vigentes disposiciones sobre condiciones higiénico-sanitarias y de Actividades Clasificadas contenidas en la legislación aplicable.





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



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

1. El recinto deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjado resistentes al fuego y con aislamiento acústico de acuerdo con la normativa vigente, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
2. Se podrán comunicar los garajes-aparcamientos con la escalera, ascensor, cuartos de caldera, salas de máquinas, cuartos trasteros o locales para otros usos autorizados del inmueble en las condiciones a que obliga el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya.
3. Se prohíbe especialmente la comunicación del recinto de garajes-aparcamientos cualquiera que sea su superficie con locales destinados a salas de espectáculos o vestíbulos de las mismas.
4. Los garajes-aparcamientos que se construyan en el subsuelo del patio de manzana deberán cumplir las condiciones de la edificación en patio de manzana, no pudiendo destinarse el recinto resultante más que a la estancia de vehículo y lavado o engrase de los mismos.

Artículo 50. Condiciones acústicas

El nivel acústico en el garaje-aparcamiento deberá cumplir con la normativa de aplicación.

El funcionamiento de los equipos de elevación y transporte estará sujeto a las condiciones que en materia de aislamiento acústico y de generación y transmisión de ruidos y vibraciones establezca la normativa que sea de aplicación.

Artículo 51. Ventilación

La ventilación se realizará conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 52. Iluminación

El nivel de iluminación será el exigido por la normativa de aplicación.

Artículo 53. Condiciones de defensa contra accidentes

Tanto en aparcamientos como en garajes-aparcamientos el camino recorrido por el usuario como peatón, estará señalizado y exento de riesgo de atropello, conforme a la normativa de aplicación.

Artículo 54. Prevención de incendios

En materia de seguridad en caso de incendio se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación o norma que lo sustituya, así como en la demás normativa de aplicación.





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



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

Los sumideros de garajes-aparcamientos deberán estar conectados a la red de saneamiento de fecales y cumplirán las determinaciones de la normativa vigente.

Artículo 56. Engrase y lavado

Se permitirán instalaciones de este tipo en aparcamiento interiores (salvo aquellos que se sitúen en subsuelo de espacio libre público), así como en estaciones de servicio y talleres de automóvil.

Artículo 57. Carga de baterías

Se permiten instalaciones para la carga de baterías conforme a la legislación vigente.

Artículo 58. Prueba de motores

No se autorizan instalaciones de este tipo salvo en áreas industriales.

Artículo 59. Estación de servicios

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Dispondrán de plazas de aparcamiento interiores o en su espacio de parcela en número suficiente para no entorpecer el tránsito rodado de la vía pública, estableciéndose un mínimo de dos plazas por cada surtidor o posición de llenado.
- b) Los talleres de reparación de automóviles que se implanten como actividad anexa no podrán superar una superficie útil de 100 m² y deberán disponer de una plaza de aparcamiento reservada por cada 25 m² de zona de taller o fracción.
- c) No causarán molestias por ruidos, vibraciones o emisiones a los inmuebles colindantes, debiendo someterse al régimen de intervención ambiental correspondiente de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 60. Talleres del automóvil

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes que le fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

- a) Cuando se ubiquen anexos a un garaje-aparcamiento, constituirán un sector de incendio independiente y deberán estar delimitados por paredes y techos con una resistencia al fuego mínima EI-120 (o la requerida por el CTE DB-SI según su carga de fuego). Los pasos o





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



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



comunicaciones entre ambos recintos dispondrán de un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos EI₂ 30-C (o la requerida por el CTE DB-SI en su momento). Asimismo, dispondrán de las salidas de evacuación y emergencia dimensionadas para el personal según la normativa de seguridad aplicable.

- b) Con el fin de evitar la permanencia de vehículos en espera en la vía pública, dispondrán en el interior del local (o en un espacio privado de la parcela ajeno al vial) de una plaza de aparcamiento o estancia por cada 10 m² de superficie útil de taller.
- c) No causarán molestias a las viviendas o locales colindantes, ajustándose a las condiciones de la legislación ambiental y de actividades clasificadas vigente.

Artículo 61. Estaciones para el servicio público de transporte de mercancías

1. Los locales destinados a este uso dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 150 m² de superficie construida, de forma que se reserven espacios expresamente habilitados para las operaciones de carga y descarga de mercancías en el interior de los locales.
2. Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes, cumplirán especialmente la Legislación Foral en materia de actividades, no causando perjuicio a los vecinos y viandantes.

Artículo 62. Estación para el servicio público de transporte de viajeros

Además de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas y disposiciones legales vigentes cumplirán las siguientes:

- a) Su emplazamiento vendrá determinado en las figuras de planeamiento correspondientes, cumpliendo la reglamentación específica aplicable.
- b) El Ayuntamiento aprobará esta instalación a la vista de la solución completa de los problemas de tránsito originados en el acceso y salida de vehículos al recinto.

Artículo 63. Instalaciones de tanques de fuel-oíl

Estarán reguladas por la normativa específica que afecta al almacenamiento de combustibles derivados del petróleo.





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



CAPITULO VII. CONDICIONES PARA LA PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Artículo 65. Condición general

Se cumplirán las determinaciones contenidas en la normativa vigente relativa a seguridad en caso de incendios y Protección Contra Incendios.



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



CAPITULO VIII. CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Artículo 66. Condición de solidez

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para él de ningún género.

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

Artículo 67. Vallas de precaución

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o de derribo, se cerrará siempre con una valla de precaución de 2 m de altura como mínimo y de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos, tablas o paneles prefabricados. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle; pero en ningún caso podrá adelantarse más de 3 metros contados desde la línea de fachada, ni rebasar los dos tercios de la acera ni dejar espacio libre de hacer inferior a 0,80 metros.

Igual precaución se adoptará cuando la obra sea de reparación, si el Ayuntamiento lo estima oportuno.

En otro caso, así como en el de practicarse revoques, retejos u otras operaciones análogas de carácter circunstancial, se atajará el frente con una cuerda, junto a la cual se mantendrá un operario para dar los avisos oportunos a los transeúntes.

En las aceras de menos de 1,40 m de ancho se permitirá el estacionamiento de vallas, con un saliente de 0,60 m solamente en casos de obra de nueva planta hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos. En los casos a que se refiere el párrafo anterior de este artículo, se deberá





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



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



atemperar el horario de trabajo a las exigencias de la circulación, de acuerdo con las instrucciones que se reciban del Ayuntamiento.

Será obligada la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o angular saliente de las vallas.

La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas, mientras se realicen en éstas trabajos que comporten peligro para los peatones, o se realizará una protección adecuada de la acera.

Artículo 68. Precauciones durante la ejecución de las obras

Mientras dure la edificación o reparación de una casa que ofreciese peligro o dificultad al tránsito por las calles, se atajará en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine el Ayuntamiento.

Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que designe el Ayuntamiento.

Los andamios, codales y demás elementos auxiliares de la construcción se montarán, instalarán y desharán con sujeción a las instrucciones de la dirección facultativa de las obras.

Los andamios serán cuando menos de 0,75 m de ancho y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

Además, la parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir además la reglamentación de seguridad del trabajo.

El apuntalamiento de edificios se efectuará siempre bajo la dirección facultativa.

Artículo 69. Aparatos elevadores

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, y sí solo en el interior de la casa o solar o dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento específico 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.



La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento con carácter provisional.

Artículo 70. Grúas torre

La instalación y uso de grúas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones.

- a) La grúa a montar y todos los elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- b) La grúa se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- c) La utilización de la grúa deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que pueden ser transportadas en los distintos supuestos de uso.
- d) Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
- e) La colocación de los elementos que transporte la grúa se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

Como norma general el carro del que cuelga el gancho no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior párrafo, el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional del Ayuntamiento.

Artículo 71. Pararrayos

Siempre que un edificio se provea de pararrayos se colocará éste en las debidas condiciones para lograr la perfecta conducción, con sujeción a lo previsto en la disposición general reguladora de esta clase de instalaciones.





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



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

En las zonas afectadas por el paso de línea de alta tensión no se permitirá construcción alguna hasta tanto se haya desviado el paso de la línea en forma reglamentaria. A tal efecto se aplicará la normativa vigente en la materia.

Artículo 73. Obras que afectan a la estructura

Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio que afecten a la estructura de éste deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- Estudio de cargas en la estructura existentes antes de la ampliación o reforma proyectada.
- Estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- Memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos.
- Manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes

La concesión de licencia no implica responsabilidad alguna para el Ayuntamiento autorizante ni su obtención pueda ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Artículo 74. Técnico titulado

Con independencia de la dirección facultativa de la obra, deberá haber al frente de las mismas un técnico titulado que cuide de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y las órdenes emanadas de dicha dirección facultativa, en los siguientes casos:

- Movimiento de tierras (vaciado, excavaciones, rebaje, terraplén y catas de exploración).
- Obras de nueva planta, en cuanto a los trabajos relacionados en el extremo anterior.
- Obras de reforma y ampliación que afecten a la estructura del edificio y trabajos de recalce.
- Obras de reforma y/o ampliación que afectan al aspecto exterior de los edificios.
- Derribos y demoliciones.





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



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



El indicado técnico, mientras duren los trabajos de derribos, excavaciones, terraplenes, desmonte o rebajes de tierras, o las de ampliación y reforma que afecten a la estructura del edificio, deberá prestarles la necesaria dedicación, manteniendo su presencia en la obra con la máxima permanencia que precise la seguridad y correcta ejecución de la misma, y en todo caso en el momento de proceder a demoliciones de elementos estructurales y/o resistentes en los trabajos de derribos, y mientras esté en funcionamiento la máquina idónea para llevar a cabo los de derribo, excavaciones, desmontes, rebajes, zanjas, galerías y similares, salvo cuando, acopiadas tierras, cascotes y otros elementos materiales, para su transporte, la maquinaria esté en función de acarreo.

Artículo 75. Responsabilidad del constructor

El constructor de la obra es responsable de cualquier daño que ocurra por omisión de las prescripciones que son objeto de los artículos que preceden o por haber desoído los consejos de la prudencia en este punto.





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



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



CAPITULO IX. DEBER DE CONSERVACIÓN, ORDENES DE EJECUCIÓN DE OBRAS Y DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 76. Deber de conservación.

El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para que los terrenos y las construcciones se destinen al uso en cada caso establecido por el planeamiento y mantengan las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Todo ello de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 77. Ordenes de ejecución de obras

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que necesariamente estén previstas en el presente Plan, siguiendo las determinaciones establecidas en la legislación vigente.

Artículo 78. Declaración de ruina

Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera. Todo ello de acuerdo a lo dispuesto en la legislación vigente.





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



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



CAPITULO X. CONDICIONES PARA LA PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Artículo 79. Protección de los árboles

Cuando se realicen obras en terrenos próximos a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico Municipal.

Artículo 80. Protecciones cuando se realicen excavaciones

Cuando se abran hoyos o zanjas en lugares próximos a plantaciones de arbolado, la excavación no deberá acercarse al pie de los árboles a mayor distancia que la correspondiente a cinco veces el diámetro del tronco del árbol. En cualquier caso, esta distancia será siempre superior a medio metro. Si por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de esta Norma, el correspondiente Servicio Técnico del Ayuntamiento, previa visita de inspección, determinará antes de comenzar la excavación, la solución a adoptar para la protección de arbolado que pueda resultar afectado.

Si como consecuencia de la excavación resultasen alcanzadas raíces de grueso superior a cinco centímetros, éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos, que se cubrirán con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

Deberá procurarse que la apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado, coincida con la época de reposo vegetal.

Los árboles deberán ser previamente protegidos en la forma indicada en el artículo anterior.

Artículo 81. Afectación de raíces

Cuando en una excavación de cualquier tipo, resultasen afectadas raíces de arbolado, el retacado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

Artículo 82. Prohibiciones, infracciones y responsabilidad

Queda prohibido:

- a) Depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques de arbolado.





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



- b) Verter ácidos, jabones o cualquier otra clase de productos nocivos para el arbolado, en los alcorques o en las cercanías de estos.
- c) Utilizar el arbolado para clavar carteles, sujetar cables o cualquier otra finalidad análoga de la que pueda resultar perjuicio para aquél.

La infracción de lo dispuesto en el párrafo anterior dará lugar a sanción al empresario de las obras, sin perjuicio de la indemnización correspondiente al daño causado. Será responsable subsidiario el propietario o el promotor de las obras.

Artículo 83. Mantenimiento del jardín

La construcción de garajes de aparcamiento, sótanos o cualquier otra instalación que resulte permitida en el subsuelo de un jardín, exigirá la justificación de la solución adoptada en el correspondiente proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

Se admitirá como solución, de entre las posibles según lo previsto en el párrafo anterior, la consistente en que la losa superior quede, como mínimo, a un metro y medio por debajo de la rasante del terreno y que la estructura de dicha losa, además, sea la adecuada para soportar el peso de una capa de tierra a esa profundidad, con la que se restituirá el jardín.





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



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



ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I.- OBRAS DE URBANIZACIÓN

Artículo 1. Condiciones generales

Las obras de urbanización se ajustarán a lo que se establezca en los oportunos proyectos, aprobados definitivamente. Con anterioridad o simultáneamente a la edificación, se ha de proceder a la ejecución de las obras de urbanización establecidas en el Plan, resolviendo los servicios mínimos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación en accesos, de acuerdo con las Normas previstas en los proyectos de urbanización de cada Unidad.

Se respetarán las condiciones urbanísticas establecidas en el Plan General y se justificará expresamente cualquier modificación que pudiera introducirse en función de una mejora urbana. Esa modificación en ningún caso vendrá a significar un detrimento de las características del espacio público en relación al interés particular.

Se considerarán especialmente:

- Las características del clima local y microclima urbano del área objeto de urbanización.
- La topografía, características del suelo, vegetación y arbolado existente.
- Las características de la trama urbana próxima, en particular de su viario y recorridos peatonales, en orden a asegurar, en tanto sea posible, la continuidad del espacio no edificado.
- Las infraestructuras existentes, así como la capacidad para resolver la urbanización y previsión de dotaciones mínimas.

Artículo 2. Condiciones de accesibilidad

Los Proyectos de Urbanización adoptarán todas las medidas de diseño necesarias para garantizar la accesibilidad universal y la supresión de barreras arquitectónicas. Los proyectos técnicos incluirán un apartado específico en su memoria con la descripción detallada del cumplimiento de las condiciones básicas de accesibilidad vigente en el momento de su desarrollo, actualmente la Ley Foral 12/2018, de 14 de junio, de Accesibilidad Universal de Navarra, la Ley Foral 31/2022, de 28 de noviembre, de atención a las personas con discapacidad en Navarra y garantía de sus derechos, y en el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA) del Código Técnico de la Edificación (CTE). Asimismo, para los espacios públicos urbanizados, se justificará el estricto cumplimiento de la Orden TMA/851/2021, de 23 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.



julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados o normativa que lo sustituya.

Artículo 3. Explanación y pavimentación

La explanación y pavimentación de áreas públicas, considerará los siguientes criterios generales.

1. Resistencia del pavimento a cargas de rodadura y climatología
2. Evacuación del agua hacia la red de saneamiento y drenajes.
3. Previsión de instalaciones de próxima construcción.
4. Regularidad de los perfiles y continuidad de recorridos.
5. Seguridad de los peatones. Adopción de materiales y acabados antideslizantes.
6. Mantenimiento posterior de la pavimentación.

En particular los trabajos de explanación y adecuación del suelo considerarán especialmente las características topográficas del lugar, así como la prescripción recogida en otro artículo de estas Ordenanzas, según la cual resulta esencial la utilización o conservación del manto de tierra vegetal. A cuyo efecto, resultará obligado al comienzo de las obras, sean éstas de urbanización o edificación, retirar y almacenar la tierra de cabeza o bien utilizarla directamente si la obra incorpora trabajos de jardinería que lo hagan posible.

La elección de materiales y procesos de ejecución de la obra responderán a los criterios y características de aquellos que adopte o pueda adoptar en cada momento la Administración actuante.

Artículo 4. Pavimentos

En las zonas de estancia y en los recorridos peatonales, incluidos los pasos de peatones en calzadas, se adoptarán soluciones técnicas adecuadas frente al riesgo de caídas en relación con la resbaladidad, la existencia de discontinuidades y de desniveles en el pavimento.

La utilización de los diferentes modelos de pavimentos comportará la adopción de las secciones estructurales correspondientes de modo que se garantice el correcto funcionamiento de cada uno de los viales en función del tráfico previsto y deberá quedar garantizada su resistencia a heladas.





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



Se ajustarán los proyectos técnicos a las determinaciones de estas Normas en cuanto a los pavimentos a utilizar, y en cuanto a las secciones estructurales se tomará como referencia lo previsto en la Instrucción de Carreteras, Norma 6.1.I.C., para los tipos de tráfico T-3 y T-4 que se adoptarán respectivamente para los viales y las zonas exclusivas de aparcamiento.

Los materiales a utilizar en los diferentes elementos pavimentados del espacio público serán los siguientes:

1. Elementos

Las losas prefabricadas y de piedra natural tendrán un espesor mínimo de 40 mm en áreas peatonales. Con tráfico ocasional de vehículos se exigirá que ese espesor alcance 60 mm y se coloque sobre solera de hormigón.

2. Superficies flexibles.

Consideradas como tales aquellas que no presenten resistencia a tracción, se compondrán constructivamente de una capa de base y otra de rodadura o tránsito. En los viales generales y aparcamientos el aglomerado asfáltico se realizará en dos capas de espesor mínimo 5 cm, tanto en la inferior como en la de rodadura. Esta última se ejecutará con árido ofítico.

En las superficies de grava, ésta aparecerá suelta en una base adecuada de clinker o piedra más gruesa, en torno a 100 m. de espesor. En superficies de cantos sueltos éstos se dispondrán directamente sobre el suelo u otra capa de árido.

3. Pavimentos rígidos.

En el caso del hormigón in situ tendrá un espesor mínimo de 120 mm en áreas de tránsito de peatones. La base de la pavimentación alcanzará cuando menos una sección de 150 mm de piedra machacada, árido apisonado,... Su pendiente asegurará una adecuada evacuación del agua de lluvia.

Si se prevé tráfico de vehículos la base de hormigón alcanzará un espesor mínimo de 180 mm (que se aumentará en función del tráfico previsto) e irá dispuesta sobre una capa de árido de espesor mínimo de 250 mm.

Artículo 5. Juntas

Juntas a tope: Sólo se admitirán a tope en pavimentos de borde regular.

Juntas de tierra vegetal: Favorecen el crecimiento de hierba y plantas, estarán entre 10 y 20 mm de anchura, si el tránsito es intenso, la mitad inferior de la junta será de mortero.

Juntas de mortero: Se recomienda la lechada de proporción 1:30 con barrido final.





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



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



Artículo 6. Cambios de nivel y accesibilidad en el espacio urbano

Los itinerarios accesibles, así como los elementos del espacio urbano como rampas, escaleras y desniveles se diseñarán conforme a las normativas estatales y forales de accesibilidad vigente.

Artículo 7. Construcción de calzadas y aceras

En general, la construcción de unas y otras se hará en dos etapas. En la primera se dispondrán una súbase y la base definitiva, en tanto que en la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva, que se extenderá sobre el pavimento de la etapa primera, siempre que ésta no presente deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción. Esta segunda etapa se realizará en el momento inmediatamente anterior a la recepción provisional de las obras.

Artículo 8. Abastecimiento y distribución de agua potable

Se estará a lo dispuesto por las Condiciones Técnicas de las Redes de Abastecimiento, de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Artículo 9. Evacuación de aguas y saneamiento

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Reguladora de las Condiciones Técnicas de las Redes de Saneamiento, de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

Artículo 10. Suministro de energía eléctrica

1. Condiciones generales.

La red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), aprobado por el Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, a sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-BT), y al artículo 25 del Real Decreto 1048/2013, de 27 de diciembre, por el que se establece la metodología para el cálculo de la retribución de la actividad de distribución de energía eléctrica, o por la normativa que la sustituya, así como a las Normas Particulares de la empresa distribuidora de la zona debidamente aprobadas.

En todo caso, la red deberá dimensionarse con la capacidad suficiente para satisfacer las necesidades previstas, calculadas en base a las previsiones de cargas establecidas en la ITC-BT 10 del REBT.

La Red de suministro de energía eléctrica estará sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:





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



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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) Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo, la procedencia de la energía eléctrica, compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible...

En todo caso, deberá existir la capacidad necesaria para alimentar las actividades que se proponen desarrollar.

La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

- b) En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m², con un mínimo por abonado de 5.000 W.

- c) En edificios destinados a uso industrial a base de 125 W/m² por cada planta.

- d) La distribución en baja tensión se efectuará a 400/230 V, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo.

En el ámbito del Casco Antiguo de modo excepcional, debidamente justificado y previa aceptación por parte del Ayuntamiento, los tendidos de baja tensión podrían ser aéreos.

- e) Las reservas de suelo para la instalación de centros de transformación tendrán carácter público evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de las Unidades se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios previstos.

- f) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados convenientemente. Además, se adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los usuarios.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito por alguna empresa eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía a los usuarios.

2. Proyecto:

El proyecto de distribución de energía eléctrica es contenido del Proyecto de Urbanización y recogerá cuantas determinaciones resulten precisas en orden a asegurar una correcta definición de las obras a ejecutar. En su redacción, además de la consideración de cuantas prescripciones se recogen en el punto anterior, se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos para Alta y baja Tensión y en general a cuantas disposiciones normativas puedan redactarse y afecten al objeto de esta sección.





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



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

1. Condiciones generales.

La Red de alumbrado público cumplimentará las siguientes determinaciones:

- a) El sistema viario se diseñará para alcanzar los valores de iluminancia, luminancia y uniformidad sobre la calzada contemplados en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias (EA), o la normativa que lo sustituya.
- b) En la elección de las luminarias se priorizarán tecnologías de alta eficiencia energética, como la tecnología de estado sólido (LED), seleccionando temperaturas de color e índices de reproducción cromática que aseguren una correcta percepción visual y nitidez del entorno, de acuerdo con los criterios de optimización energética y limitación del flujo hemisférico superior.

La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones vigentes y a las Normas Particulares o Pliegos de Condiciones Técnicas que apruebe el Ayuntamiento. Asimismo, todos sus elementos (báculos, columnas, luminarias, conductores, cuadros de mando, etc.) deberán ser de modelos, calidades y marcas expresamente homologados o aceptados por los servicios técnicos municipales.

2. Proyecto:

El Proyecto de Alumbrado Público formará parte del Proyecto de Urbanización y recogerá la documentación técnica precisa para definir con claridad las obras correspondientes, incluyendo los cálculos luminotécnicos y eléctricos, así como cuantas obras de fábrica, canalizaciones y elementos mecánicos sean necesarios para que el conjunto reúna las condiciones exigibles para un servicio adecuado.

Especialmente los Proyectos de Alumbrado Público se referirán a la normativa vigente en cada momento, tanto estatal, en este momento el Real Decreto 1890/2008 (Reglamento de Eficiencia Energética en Alumbrado Exterior), sus Instrucciones Técnicas Complementarias (ITC-EA), y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (RD 842/2002), especialmente en lo relativo a su ITC-BT-09 (Instalaciones de alumbrado exterior), como foral, en este momento lo dispuesto en materia de sostenibilidad y ordenación del medio nocturno en la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética de Navarra.





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



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



Además de las condiciones recogidas en el artículo anterior en la redacción del proyecto de alumbrado, se cumplimentarán los criterios siguientes, que podrán actualizarse en función de la normativa vigente y tecnología accesible en cada momento:

a) Línea de canalización eléctrica

La red de alimentación al alumbrado público será totalmente independiente de la red general de distribución ordinaria. Los conductores serán de tensión asignada 0,6/1 kV, con conductores de cobre del tipo RV-K o bien RZ1-K (AS) (alta seguridad ante el fuego y libres de halógenos), instalados de forma subterránea o posados sobre fachada, quedando prohibidos los tendidos aéreos tensados sobre postes.

Si fuesen subterráneos, irán introducidos en tubo de polietileno (PE) corrugado de doble pared, de diámetro mínimo 110 mm, de color rojo y con marcado CE. En los cruces de calzada se dispondrá una doble canalización (tubo de reserva) para facilitar futuras operaciones de mantenimiento. Las líneas se dimensionarán de acuerdo con la ITC-BT-09 del REBT, aplicando el coeficiente reglamentario de 1,8 sobre la potencia nominal de los equipos de encendido de las luminarias para el cálculo de intensidades, y garantizando que la caída de tensión máxima en el punto más alejado no supere el 3% respecto al cuadro de mando del alumbrado (CMP). Las redes se proyectarán con una estructura radial.

b) Luminarias

Las luminarias serán de tecnología LED, con un grado de protección mínimo IP66 tanto para el bloque óptico como para el compartimento del driver, y una resistencia a impactos mínima de IK08, garantizando una adecuada vida útil frente a la intemperie. Estarán constituidas por un cuerpo de aluminio inyectado u otros materiales que aseguren una correcta disipación térmica.

Las ópticas estarán fabricadas con materiales poliméricos de alta resistencia (como policarbonato óptico o PMMA con protección UV) o vidrio templado plano, diseñadas para dirigir el flujo luminoso de forma eficiente hacia la superficie útil. De conformidad con lo dispuesto en la Ley Foral 4/2022, de 22 de marzo, de Cambio Climático y Transición Energética de Navarra, queda limitado el uso de luminarias de tipo globo o aquellas que superen los niveles de contaminación lumínica establecidos, debiendo adecuarse el Flujo Hemisférico Superior instalado (FHSinst) a la zonificación ambiental correspondiente de la parcela. En zonas ajardinadas y parques se emplearán luminarias cuyo diseño y función correspondan al uso de parque.





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



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



c) Fuentes de luz (LED)

Las fuentes de luz serán módulos de diodos emisores de luz (LED) de eficiencia idónea para el cumplimiento de los objetivos energéticos.

En cumplimiento de la normativa de la Comunidad Foral de Navarra para la protección del medio nocturno y la Ley Foral 4/2022 de Cambio Climático y Transición Energética, la luz deberá poseer una temperatura de color correlacionada (CCT) cálida, preferentemente de 3000 K, 2700 K o inferior (adecuándose a 2200 K o PC-Ámbar únicamente en aquellas áreas donde la zonificación de máxima protección ambiental lo exija explícitamente), controlando la emisión de componente azul en el espectro. El Índice de Reproducción Cromática (IRC/Ra) será como mínimo de 70 para viales generales y de 80 en zonas peatonales o comerciales urbanas.

d) Soportes

Los soportes podrán ser de tres tipos: columnas, báculos o brazos murales, fijados mediante pernos de anclaje a una cimentación de hormigón dimensionada según las acciones del viento. Las columnas se colocarán prioritariamente en aceras siempre que su anchura útil respete los pasos mínimos para el cumplimiento de la normativa de accesibilidad en el espacio público. En calles estrechas o casco antiguo donde no se cumpla este requisito, se utilizarán brazos murales fijados a fachada.

La altura de colocación de la luminaria y la interdistancia entre soportes se definirán mediante un estudio luminotécnico informatizado previo, asegurando los niveles y uniformidades requeridos por el Real Decreto 1890/2008 (REEAE). Los soportes serán de acero galvanizado en caliente (según norma UNE-EN ISO 1461). Los espesores mínimos de la chapa de acero cumplirán con los requisitos del cálculo estructural mecánico según la norma UNE-EN 40, asegurando la resistencia frente a los esfuerzos del viento de la zona geográfica.

e) Equipos de encendido y regulación (Drivers)

Cada luminaria llevará incorporado un equipo de alimentación electrónica (driver) regulable, prescindiendo de reactancias electromagnéticas, condensadores independientes o arrancadores externos. Los drivers deberán tener un factor de potencia superior a 0,95 a plena carga y contarán con un sistema de protección contra sobretensiones transitorias y permanentes adecuado para garantizar la seguridad del equipo electrónico.

Asimismo, los drivers permitirán la regulación del flujo luminoso (mediante protocolos estándar o sistemas autónomos programados cronológicamente por pasos) con el





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



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



objeto de hacer efectivas las reducciones de flujo obligatorio en horario nocturno exigidas por la Ley Foral 4/2022 de Cambio Climático y Transición Energética de Navarra.

f) Arquetas y zanjas

Junto a cada báculo o columna, así como en cualquier bifurcación, codo pronunciado de la canalización y en tramos rectos cada 40 metros como máximo, se instalará una arqueta con marco y tapa de fundición dúctil transitable clase B125 o C250 (según ubicación), que llevará grabado el título "ALUMBRADO". Sus dimensiones interiores mínimas serán de 40x40 cm.

La tubería de canalización se introducirá en una zanja a una profundidad mínima de 60 cm bajo acera y 80 cm bajo calzada, medida desde la parte superior del tubo. El prisma de canalización irá cubierto por una capa de arena de río, disponiendo a unos 20 cm por encima de los tubos una cinta de señalización de plástico de color amarillo con la leyenda de peligro eléctrico "ALUMBRADO PÚBLICO". En los cruces de calzada, los tubos se hormigonarán perimetralmente con hormigón en masa (tipo HM-20 o equivalente) para evitar aplastamientos por tráfico pesado. En todo caso, el cierre de zanja se realizará según normas municipales.

g) Cuadro de mando y protección (CMP)

El encendido y apagado de las instalaciones se gestionará de manera automatizada mediante un reloj astronómico programable. Se mantendrán interruptores manuales en el cuadro para tareas de mantenimiento. El cuadro de mando se alojará en un armario normalizado de doble aislamiento (Clase II), con envoltorio de poliéster reforzado con fibra de vidrio, disponiendo de su correspondiente sistema de puesta a tierra (sistema TT).

El cuadro incorporará los sistemas necesarios para permitir la reducción de flujo horario, en cumplimiento de la normativa foral vigente. Se emplearán interruptores automáticos magnetotérmicos e interruptores diferenciales de Clase A súperinmunizados. El cuadro se dimensionará previendo un espacio de reserva física en su interior para posibles necesidades futuras de la red (aprox. 20%).

Artículo 12. Red de Telecomunicaciones

Los proyectos de urbanización incluirán la previsión de conductos para la distribución de señales de Telefonía, Radio y Televisión a través de una red cuyas características constructivas quedarán determinadas por la normativa vigente en la materia.

La instalación de la red de telecomunicaciones se realizará según lo dispuesto en la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, el Real Decreto-Ley 1/1998, de 27 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.



febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, ambos modificados y actualizados por la Orden ECE/983/2019, de 26 de septiembre, en lo relativo a las características de reacción al fuego de los cables en el interior de las edificaciones y los proyectos técnicos, o la normativa que la sustituya.

La infraestructura de redes públicas de comunicaciones electrónicas garantizará la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de las condiciones de competencia efectiva en el sector, de conformidad con la legislación sectorial vigente.

Artículo 13. Distribución de Gas Natural

Serán de obligado cumplimiento las determinaciones de la normativa vigente en la materia.

Artículo 14. Cierres de parcelas

En el caso de que el Proyecto de Urbanización afecte a un ámbito en el que las edificaciones previstas respondan a la tipología de vivienda unifamiliar, o a cualesquiera otras que contengan parcelas privadas no edificadas, deberá incorporarse al Proyecto de Urbanización el diseño de los cierres de las parcelas, al objeto de establecer un criterio constructivo de carácter unitario.

Cualquier intervención posterior sobre los elementos de cierre deberá responder igualmente a un proyecto unitario que aparezca suscrito por el conjunto de los propietarios afectados.

Artículo 15. Jardinería

1. Condiciones generales:

- a) La selección de especies vegetales y el diseño de la jardinería que se incorpore al Proyecto de Urbanización estarán supeditados a la minimización de sus costes de mantenimiento posterior y a la optimización del consumo de agua.
- b) Se respetará e incorporará, en la medida de lo técnicamente viable, la vegetación y el arbolado maduro existente, siempre que su estado fitosanitario y características morfológicas lo permitan.
- c) El proyecto de jardinería conjugará fines estéticos con objetivos ambientales orientados a la mejora del microclima urbano, la mitigación del efecto de isla de calor y el fomento de la biodiversidad.





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



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



- d) Se establece como objetivo de toda obra de urbanización, como por lo demás y en su caso de las obras de edificación, la conservación del manto de tierra vegetal, en cuanto recurso natural escaso, procediendo a su correcto almacenamiento y protección para su posterior reutilización.
- e) En los proyectos de jardinería se acudirá a la elección de especies vegetales en función de consideraciones ecológicas, según lo cual serán prioritarias las especies autóctonas o naturalizadas cuya adaptabilidad a las condiciones climáticas locales esté suficientemente contrastada, garantizando una alta resistencia al estrés hídrico.
- f) Se evitará el diseño de áreas de césped de pequeña extensión o de carácter meramente ornamental que requieran un alto consumo de agua y un mantenimiento intensivo, sustituyéndose por especies tapizantes o acolchados (mulching).
- g) En las orientaciones donde el arbolado proyectado pueda restar soleamiento invernal a las edificaciones, se priorizarán especies de hoja caduca.

2. Conservación del arbolado existente:

La conservación de especies arbóreas o arbustivas existentes estará sujeta a las condiciones sanitarias que presente. En cualquier caso, la modificación del nivel del suelo en que se sitúen las unidades cuya conservación se pretende, no deberá exceder de 30 cm, en un entorno aproximado a la proyección de su copa (zona de protección radicular).

En todo caso, la conservación de las especies estará sujeta prioritariamente a la ordenación urbanística.

3. Condiciones del arbolado en una situación urbana: En las calles y plazas se considerarán expresamente:

- a) La distancia de plantación entre árboles vendrá condicionada por:

Vendrá determinada por el porte natural de la especie en su edad adulta y el diseño paisajístico, evitándose en la medida de lo posible las podas severas sistemáticas como método para encajar especies de gran porte en espacios reducidos. Como criterio general, la distancia mínima entre troncos será de 4,00 a 6,00 m para especies de porte menudo o piramidal, y de un mínimo de 8,00 m para árboles de gran porte.

- b) Distancia entre árbol y fachada.

Aunque dependa de las características de cada especie y grado de podas y remoces, se recomienda a una distancia mínima de 2,50 m.

- c) Distancia a las redes de servicios.





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



El documento original contiene al menos una firma
realizada fuera de la Sede 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 recomienda una distancia mínima de 1,50 m, aunque como en casos anteriores, depende estrictamente de la especie elegida.

d) Dimensión del alcorque.

Con el fin de cumplir con la Orden TMA/851/2021 de accesibilidad universal, los alcorques situados en las zonas de tránsito peatonal deberán quedar enrasados con el pavimento circundante. Las dimensiones mínimas del alcorque garantizarán un espacio libre no pavimentado adecuado para el desarrollo del cuello del árbol.

e) Anchura mínima de la acera

En función de las consideraciones anteriores no resulta razonable la situación de líneas de arbolado en aceras cuya anchura sea inferior a 2,50 m.

En los nuevos desarrollos no se autorizará la implantación de líneas de arbolado en aceras cuya anchura total no permita garantizar, de forma simultánea, el espacio físico para el alcorque y el Itinerario Peatonal Accesible (IPA) completamente libre de obstáculos de, al menos, 1,80 m de ancho de forma continua.

4. Condiciones a la plantación.

Los trabajos en obra se programarán conforme al calendario biológico de las especies para asegurar el éxito del arraigo:

a) Operaciones anuales: Los movimientos de tierras estructurales, aportes de sustratos, instalación de drenajes e infraestructuras de riego podrán ejecutarse en cualquier época del año.

b) Operaciones previas a la plantación: El replanteo definitivo sobre el terreno y el abonado de fondo se realizarán inmediatamente antes de la llegada del material vegetal.

c) Período invernal: Se reservará para la plantación de árboles y arbustos que se suministren a raíz desnuda o con cepellón escueto, coincidiendo con la parada vegetativa.

d) Período primaveral u otoñal: Se destinará a la plantación de ejemplares cultivados en contenedor (árboles, arbustos, trepadoras), plantas vivaces, palmáceas y para la siembra o colocación de praderas y tepes.

e) Período estival: Se limitará a las labores exclusivas de mantenimiento, siegas y aportes hídricos controlados, restringiendo las plantaciones a especies estacionales en contenedor con riego asegurado.

5. Frecuencia y dotación de riego.





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



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



Los proyectos de urbanización preverán sistemas de riego orientados al ahorro de agua y a la eficiencia en el consumo, priorizando el uso de redes localizadas (como el goteo) frente a la aspersión difusa en aquellas especies que lo permitan, con el objeto de reducir las pérdidas por evaporación. Las dotaciones hídricas se adaptarán a las necesidades específicas de las especies implantadas y a las condiciones climáticas, de conformidad con los criterios generales de sostenibilidad y optimización de recursos contemplados en la Ley Foral 4/2022 de Cambio Climático de Navarra.

6. Edad mínima de los árboles, altura, sección y protección de los mismos.

Salvo que se justifique adecuadamente en el momento de la plantación o lo determinen los servicios técnicos municipales, los árboles de alineación presentarán un desarrollo en vivero adecuado para el entorno urbano. Como criterio orientativo, se procurará que los ejemplares tengan una altura mínima de 1,60 m y un grosor de tronco en torno a los 14-16 cm de perímetro de circunferencia (medido a 1 metro de altura desde el cuello de la raíz), garantizando un correcto arraigo.

Para asegurar su estabilidad, se dispondrán tutores de madera tratada o sistemas básicos de anclaje de manera generalizada. La instalación de defensas protectoras exteriores adicionales se limitará exclusivamente a aquellas unidades situadas en zonas de estacionamiento o áreas con tráfico expuesto donde exista un riesgo evidente de impactos mecánicos.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 II.- OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 16. Definición y condiciones generales

Se entiende por obras en la vía pública aquellas necesarias para la construcción, renovación, mejora o reparación de los servicios e infraestructuras instalados en ella, así como las tendentes a favorecer la accesibilidad universal y la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.

Toda obra a realizar e instalación de servicios en la vía pública, incluidas las de servicios municipalizados, estará sujeta a la obtención de la previa licencia municipal o autorización administrativa correspondiente, así como al señalamiento de las fechas de ejecución.

Todas las conducciones eléctricas, telefónicas, telegráficas, etc., deberán ser precisamente subterráneas en todo el suelo urbano, salvo aquella excepción hecha de lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Antes del inicio de cualquier obra que requiera remoción de pavimentos de la vía pública para instalar, reparar o reponer servicios será necesario dar cuenta de su ejecución al Ayuntamiento, quien señalará el lugar exacto de emplazamiento y las fechas de comienzo y terminación de los trabajos.

Serán de cuenta del solicitante cuantos gastos se originen con motivo de las obras, tales como vigilancia municipal, relleno de zanjas, compactación del terreno, traslado del mobiliario urbano e infraestructuras, reposición del pavimento original, reurbanización, etc.

El solicitante vendrá asimismo obligado a informarse, mediante la consulta a las empresas de servicios y al propio Ayuntamiento, de cuantas conducciones subterráneas pudieran existir en las inmediaciones de la zanja, siendo responsable de los daños que pudiera ocasionar.

Artículo 17. Condiciones de ejecución de las obras

La Administración Municipal y por razones especiales podrá introducir modificaciones en el calendario de las obras.

Antes de iniciarse las obras en vías públicas con tráfico rodado, se cumplimentará lo dispuesto en la normativa vigente, específicamente en el Reglamento General de Circulación (RD 1428/2003) y en la Instrucción de Carreteras Norma 8.3-I.C. "Señalización de obras", garantizando la señalización, el balizamiento y la seguridad de la zona.

Si por causa justificada no fuera posible iniciar las obras en la fecha fijada, el interesado deberá solicitar de la Administración Municipal el oportuno aplazamiento de forma previa.





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



Igualmente, si durante la ejecución se hallasen interferencias en el subsuelo que impidiesen el cumplimiento del plazo, se solicitará la prórroga motivada de forma inmediata.

La facultad que podrá concederse al titular de la licencia para reponer por sí mismas el pavimento estará condicionada a que acrediten disponer del equipo necesario para la compactación mecánica, transporte, etc. No obstante, siempre que por razones técnicas lo estime conveniente el Ayuntamiento podrá realizar, a costa del titular de la licencia, el relleno de las zanjas y la reposición de los firmes.

CONDICIONES DE LAS ZANJAS

El trazado de zanjas se realizará paralelamente a la alineación de fachadas, ya sea por la acera o la calzada y de forma que no perjudiquen a las infraestructuras colindantes, a la alineación de bordillos, arbolado o a las instalaciones preexistentes. El cruce de la zanja a través de la calzada o acera se realizará siempre en dirección perpendicular al eje de la calle.

El relleno de zanjas en la vía pública se ajustará a las siguientes normas:

1. Zanjas en Aceras:

Las conducciones se asentarán sobre un lecho de arena o material granular de 10 cm de espesor. El entorno y los senos del tubo se protegerán con arena o material seleccionado hasta 20 cm por encima de la generatriz superior. El resto de la zanja se rellenará con material seleccionado de la propia excavación (exento de áridos mayores de 80 mm) o zahorra artificial, compactada por tongadas. El cajeadado del pavimento de la acera estará compuesto por una subbase de 15 cm de zahorra compactada al 95% del Próctor Modificado, una solera de 10 cm de hormigón y el revestimiento de acabado idéntico al preexistente. Solo se exigirá protección con hormigón en masa en canalizaciones de escasa profundidad que queden a menos de 40 cm de la superficie.

2. Zanjas en Calzadas:

Las conducciones dispondrán de una cama de arena o gravetilla de 10 cm. El relleno de la zanja se realizará con zahorra artificial compactada en tongadas sucesivas hasta alcanzar el 98% del Próctor Modificado, evitando el uso de macizados de hormigón continuos para facilitar futuras tareas de mantenimiento y localización de fugas. El firme de la calzada se restituirá mediante un cajeadado que reponga las capas de mezcla bituminosa y subbase de zahorra, igualando los espesores y características del firme original.

No habrá solución de continuidad entre los trabajos de relleno de la zanja y los de reparación definitiva del pavimento. Cuando por causas justificadas deba existir alguna interrupción, se construirá un pavimento provisional con aglomerado asfáltico en frío o





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



materiales adecuados, dejando la superficie enrasada al mismo nivel que los pavimentos contiguos y totalmente limpia de escombros.

CONDICIONES DE LOS PAVIMENTOS

Los pavimentos repuestos serán de las mismas características que los destruidos y su reposición (si por interés público fuese necesario modificar el tipo de pavimento, se convendrá con el interesado las condiciones para la modificación), se ajustará a las siguientes normas:

1. Pavimento de Aceras:

La reposición del pavimento afectará a la franja estricta de la zanja. No obstante, si el espacio remanente entre el borde de la zanja y el bordillo o la fachada fuera inferior a 0,50 m, se repondrá dicha franja para evitar piezas inestables. En pavimentos de baldosa o asfalto fundido, el corte perimetral se realizará obligatoriamente con cortadora de disco en línea recta y vertical. La solera base de hormigón tendrá un espesor mínimo de 10 cm.

2. Pavimento de calzada

La reconstrucción del pavimento de calzada se ejecutará con los mismos materiales y espesores del firme original, respetando dibujos y colocación.

En pavimentos de hormigón, el espesor de la losa de reposición se calculará en función de la categoría de tráfico de la calle, y como mínimo igualará al existente y los 20 cm, procediendo al consolidado mediante vibrado.

La reposición llegará hasta las juntas de dilatación o de construcción que existan, para lo cual se procurará que las zanjas coincidan con las juntas, de forma que sólo sea preciso romper el hormigón en un borde de la zanja. El corte del hormigón se efectuará en línea recta y completamente vertical.

Artículo 18. Condiciones de seguridad y señalización

Serán las señaladas en las Ordenanzas de Edificación y se regirán por el Reglamento de Seguridad y Salud en el Trabajo y Normas subsiguientes.

En ningún caso el Ayuntamiento será responsable de los daños o accidentes que puedan surgir como consecuencia de estas obras.

Todas las obras deberán estar perfectamente señalizadas, tanto frontal como longitudinalmente, mediante vallas u otros elementos característicos aprobados por los Servicios Municipales y de forma que cierren totalmente la zona de los trabajos.

Deberán señalarse en la forma indicada cualquier obstáculo en aceras o calzadas para la libre circulación de peatones y vehículos, se entiende como obstáculos, montones de



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



escombros, materiales para la reposición del pavimento, zanjas abiertas, maquinaria y otros elementos.

Deberán colocarse los tableros y elementos de seguridad necesarios para asegurar de modo expedito y con la debida protección el paso de peatones y los accesos a los inmuebles.

La señalización nocturna se hará con lámparas eléctricas de color rojo en número suficiente.

La responsabilidad de los accidentes ocurridos como consecuencia de la deficiente señalización o protección de las obras recaerá exclusivamente sobre el propietario de las obras.

Artículo 19. Control Municipal

La Administración Municipal ejercerá la constante inspección y vigilancia de todas las obras desde la apertura y relleno de zanjas hasta la reparación del pavimento.

La ejecución de las obras se atenderá, en todo momento, a las Normas e instrucciones técnicas del Ayuntamiento.

A tal fin, el interesado comunicará al Ayuntamiento la fecha en que se comiencen los trabajos. No podrá procederse el relleno de las zanjas y reparación de pavimentos sin antes haberlo notificado a la Administración Municipal con la anticipación suficiente para poder realizar las debidas comprobaciones. La inobservancia de este trámite facultará para que se ordene el vaciado de los rellenos a fin de que sean iniciados de nuevo, siendo todos estos gastos a costa del interesado.

Artículo 20. Normas especiales

1. Zanjas en aceras para agua, luz, teléfono, etc. La superficie superior a la tubería o canalización que aloje a los cables deberá quedar a una profundidad mínima de 0,80 m de la rasante de la acera.
2. Zanjas en calzada para agua, luz, teléfono etc. La superficie superior de la tubería o canalización que aloje los cables deberá quedar a una profundidad mínima de un metro de la rasante de la calzada.
3. Zanjas para acometidas al colector de saneamiento. La superficie superior de la tubería quedará a una profundidad mínima de 1,60 m de la rasante de la acera.
4. Bocas de carga en aceras para instalaciones de calefacción. El eje de estas bocas de carga se situará a 0,80 m de la línea exterior del bordillo de la acera. No se autorizarán en aceras de anchura inferior a 2,50 m. En todo caso podrán abrirse en el muro del edificio o umbrales de plantas bajas sin invadir la vía pública.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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. Ventilaciones o lucernarios para sótanos, tolvas, etc. en aceras. No se permitirán en aceras de anchura inferior a 2,50 m. Podrá autorizarse en aceras de 2,50 m de anchura o más con los siguientes salientes desde el plano de fachada.

En aceras de 2,50 a 3,00 m inclusive: 0,60 m de hueco y 0,20 m de muro, total 0,80 m. En aceras de más de 3,00 m: 0,80 m de hueco y 0,20 m de muro, total 1,00 m.

En todo caso podrán instalarse en el muro de los edificios o umbrales de plantas bajas, sin invadir la acera. No obstante, lo expuesto para bocas de carga, ventilaciones o lucernarios, tolvas, etc., en casos excepcionales y, a juicio exclusivo del Ayuntamiento, se podrá autorizar su instalación en aceras de anchura inferior a 2,50 m.

Artículo 21. Obras en la vía pública para favorecer la accesibilidad

Para que proceda la concesión de la correspondiente licencia municipal serán requisitos mínimos indispensables los siguientes:

- a) Que la obra proyectada tenga por objeto exclusivo posibilitar la accesibilidad universal y la supresión de barreras a los edificios, cumpliendo con los parámetros establecidos en la Ley Foral 12/2018 de Navarra y el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SUA), justificando técnicamente que no existe ninguna alternativa viable que permita resolverlo en el interior de la propiedad privada sin afectar a la vía pública.
- b) La obra respetará estrictamente las indicaciones que, sobre el emplazamiento, materiales a utilizar y demás circunstancias de ejecución se realicen por los servicios técnicos municipales. En relación con el emplazamiento, será criterio determinante el que la adaptación de la vía pública se realice de modo que no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes. En ningún caso se autorizará una ocupación en la vía pública que reduzca la anchura del Itinerario Peatonal Accesible de la calle por debajo del mínimo legal de 1,80 metros libres de obstáculos de forma continua.
- c) Se adoptará como criterio preferente la adecuación general del espacio urbano en el que se emplaza cada edificio de forma que, si así se considera por los servicios técnicos municipales, cada actuación individual deberá integrarse en una propuesta global lo más ajustada posible a la legislación vigente.
- d) La solución que se prevea contará con un diseño que responda a las líneas arquitectónicas del edificio al que sirve, así como el entorno del mismo, garantizando en lo posible, la uniformidad del conjunto.





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



- e) En el tramo de la vía pública afectada por la obra no existirán servicios esenciales que puedan quedar ocultos. En ausencia de otra posibilidad, se considerará la modificación de la ubicación de estos servicios situándolos fuera de la zona de actuación prevista.
- f) La obra a realizar debe ser de tales características que, si fuera necesaria la reposición de la vía pública a su estado original, esto pueda realizarse sin mayores problemas técnicos.

Asimismo, este tipo de obras se regirán en lo que les pudiera ser de aplicación, por lo dispuesto en este Capítulo en orden a la ejecución y señalización de las obras, reposición de pavimentos y control municipal.



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



ORDENANZAS GENERALES DE TRAMITACION

Artículo 1. Objeto de la Ordenanza

Es objeto de la presente ordenanza la regulación de los procedimientos administrativos que resulten procedentes para el desarrollo y ejecución del Plan General Municipal.

Artículo 2. Tramitación de figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución

Las solicitudes se dirigirán a la Alcaldía y podrán ser presentadas por medios electrónicos o, en el caso de personas físicas que ejerzan su derecho de iniciativa ciudadana o privada, a través de cualquiera de los medios previstos en la legislación de procedimiento administrativo común.

La documentación técnica o proyecto se aportará preferentemente en formato digital normalizado. La solicitud será firmada por el titular responsable de la promoción o su representante legal, haciendo constar sus datos de identificación, domicilio a efectos de notificaciones y código de identificación fiscal o de identidad.

Artículo 3. Contenido y tramitación de las figuras de planeamiento e instrumentos de ejecución

El contenido de las figuras de planeamiento y de los instrumentos de ejecución se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente y a lo determinado en el presente Plan Municipal. En todo caso en la memoria de los documentos se justificará el estricto cumplimiento de la legislación y planes vigentes.

Los Proyectos de Urbanización que se refieran a actuaciones sistemáticas deberán referirse al menos, al ámbito de la Unidad de Ejecución.

Artículo 4. Recepción de las obras de urbanización

La Recepción de las obras de urbanización se efectuará conforme a la normativa y disposiciones vigentes.

La utilización de las infraestructuras por parte de empresas suministradoras de servicios deberá ser solicitada al Ayuntamiento. La autorización por parte del Ayuntamiento quedará condicionada a las correspondientes disposiciones municipales o cualesquiera otras que resulten de aplicación.





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



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

A efectos de ejecución de las obras de urbanización, el Ayuntamiento podrá delimitar subunidades de ejecución siempre que se haya obtenido la licencia de las obras de urbanización del conjunto de la unidad de ejecución y pueda garantizarse el correcto funcionamiento de las actuaciones previstas en las subunidades en relación con las fases temporales de ejecución previstas.

El cumplimiento del deber de urbanización necesario para la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico podrá referirse a las subunidades de ejecución delimitadas.

Artículo 6. Garantía de las obras de urbanización

A efectos de la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico, el cumplimiento del deber de urbanización podrá sustituirse por la prestación de un aval bancario por importe equivalente al presupuesto total de las obras de urbanización previstas y no ejecutadas, siempre que concurran las siguientes condiciones:

- Deberá haberse obtenido la licencia de las obras de urbanización.
- En el caso de actuaciones sistemáticas, el aval bancario garantizará la totalidad de las obras previstas y no ejecutadas comprendidas en la unidad de ejecución, salvo que sea de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior, en cuyo caso, el aval garantizará las obras de urbanización previstas y no ejecutadas de la subunidad correspondiente.
- En el caso de actuaciones asistemáticas el aval garantizará las obras de urbanización previstas y no ejecutadas correspondientes a la actuación según determine el Plan Municipal.
- La garantía se mantendrá vigente y no podrá ser devuelta o cancelada en tanto no se proceda a la recepción definitiva de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento, sin perjuicio de las devoluciones parciales que procedan conforme se ejecuten y certifiquen las fases de la obra.

En todo caso, la prestación de aval bancario podrá sustituirse por las condiciones recogidas en convenios urbanísticos suscritos por el Ayuntamiento y por los titulares responsables de las obras de urbanización.

Artículo 7. Información urbanística

Cualquier persona física o jurídica interesada en conocer la situación urbanística de una parcela o finca tendrá derecho a recibir la correspondiente cédula o informe urbanístico por





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



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



parte del Ayuntamiento de Zizur Mayor, en los términos establecidos en la legislación de transparencia y el suelo vigente.

La solicitud de información urbanística se presentará en el Registro General del Ayuntamiento, acompañada, si fuese requerido, de los planos o croquis necesarios para dar una idea clara de la información solicitada.

Artículo 8. Inspección urbanística

Corresponde al Ayuntamiento la función de inspección urbanística necesaria para garantizar el cumplimiento de las determinaciones del Plan Municipal y de la legalidad vigente en el ámbito de su competencia.

Artículo 9. Interpretación

Los supuestos previstos en este Plan, así como su interpretación y aplicación, serán objeto de resolución motivada del órgano municipal competente, previos los informes técnicos y jurídicos oportunos, sin perjuicio de los recursos administrativos o judiciales que legalmente correspondan.

Artículo 10. Actos sujetos a intervención municipal

Estarán sujetos a los mecanismos de intervención municipal previa (licencia, declaración responsable o comunicación, según corresponda) los actos de edificación, uso del suelo y ejecución de obras señalados en la legislación urbanística aplicable.

Artículo 11. Solicitud de licencia

Los actos que precisen licencia, declaración responsable o comunicación previa, sin perjuicio de las demás autorizaciones sectoriales que fueran procedentes, se tramitarán conforme a lo dispuesto en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, o por la legislación que la sustituya.

Las solicitudes o comunicaciones se dirigirán a la Alcaldía y se presentarán por medios electrónicos. No obstante, las personas físicas que actúen como promotores o interesados de manera particular podrán elegir en todo momento relacionarse con el Ayuntamiento a través de medios electrónicos o presenciales, de conformidad con la legislación de procedimiento administrativo común.

La documentación técnica y los proyectos se aportarán en el formato exigido según el canal de presentación elegido. La solicitud deberá estar firmada por el promotor de la





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



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



actuación, o por la persona que ostente su representación debidamente acreditada, junto con el técnico competente en los casos en que su intervención sea legalmente exigible.

Artículo 12. Proyecto de obras y documentación técnica

- 1.- Con la solicitud de licencia o declaración responsable se adjuntará el correspondiente proyecto técnico o documentación gráfica y descriptiva exigida para cada tipo de obra.
- 2.- El proyecto técnico deberá estar redactado y firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente en los casos en que así lo exija la normativa estatal de visado obligatorio. En su defecto, se aportará declaración responsable del técnico proyectista que acredite su habilitación y competencia profesional.
- 3.- El proyecto es el conjunto de documentos mediante los cuales, se definen las obras a realizar y se determinan las exigencias técnicas de las mismas. El proyecto justificará técnicamente las soluciones propuestas de acuerdo con las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás normativa técnica aplicable.
- 4.- La titulación profesional competente que corresponde a cada tipo de obra será la establecida por la legislación vigente.
- 5.- Si la obra que se proyectase ejecutar no requiriese por su naturaleza la presentación del proyecto técnico, por considerarse una obra de carácter menor, al solicitar la licencia se manifestarán las características de la obra y se justificará el carácter menor de la misma. En todo caso, se presentará la documentación oportuna para conocer el emplazamiento de la obra y se indicarán cuantos datos sean necesarios para que el Ayuntamiento forme juicio de la obra proyectada, conozca su presupuesto y pueda comprobar su conformidad con las determinaciones del planeamiento vigente.
- 6.- Se podrán considerar obras de carácter menor aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y de especial sencillez técnica, que no requieran la instalación de una estructura portante, ni afecten a la composición formal de las fachadas de los edificios existentes. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios se consideran obras de carácter menor siempre que no afecten a la estructura del edificio.
- 7.- En las obras que se realicen bajo el concepto de carácter menor y cuyo proyecto no esté firmado por un técnico competente, la concesión de la licencia no eximirá al constructor y al promotor de las mismas, el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud Laboral, por lo que será de su exclusiva responsabilidad la adopción de las medidas exigibles al respecto, así como en relación con cualquier norma que resulte de aplicación.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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. Obras sin licencia o en desacuerdo con la misma

Cuando se estuvieran ejecutando obras sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución, se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Si hubiere concluido una edificación sin licencia o contraviniendo las condiciones señaladas en la licencia u orden de ejecución se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Cuando algún acto distinto de los regulados en los dos párrafos precedentes y precisado de licencia se realizase sin esta o en contra de sus determinaciones, se procederá conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

Artículo 14. Caducidad de los títulos habilitantes

La licencia de la obra se considera caducada:

- a) Por desistimiento del solicitante.
- b) Por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijadas en el acto de otorgamiento de la licencia, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado.

Artículo 15. Efectos de la caducidad de la licencia

La caducidad de la licencia supondrá la extinción del derecho a edificar en los términos establecidos en la legislación vigente.

Artículo 16. Suspensión de la licencia de obras

El Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión provisional de los efectos de la licencia o de la ejecución de las obras en el caso de que los trabajos deterioren las infraestructuras públicas colindantes, impidan el tránsito seguro o no mantengan las condiciones debidas de limpieza y seguridad en la urbanización del entorno.

Artículo 17. Licencia de la primera utilización

La puesta en uso u ocupación de las edificaciones requerirá la presentación de la correspondiente licencia de primera utilización o declaración responsable de ocupación, según determine la legislación vigente, acompañada del Certificado de Final de Obra firmado por la dirección facultativa y visado por los colegios profesionales cuando sea legalmente exigible.





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



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



Será requisito indispensable la comprobación municipal de la adecuación de las obras ejecutadas al proyecto autorizado. Se admitirán modificaciones de escasa entidad que no infrinjan la normativa, debiendo quedar reflejadas fielmente en los planos de final de obra aportados. Asimismo, se aportará la documentación justificativa del coste real de la obra a efectos de las liquidaciones tributarias definitivas que procedan.

Queda prohibido el uso definitivo de las instalaciones, así como la contratación definitiva de los suministros de agua, energía eléctrica y telecomunicaciones en tanto no se disponga del correspondiente título de primera ocupación o utilización.

Artículo 18. Comunicación de cambio de titularidad de actividades.

Los cambios de titularidad de los locales o establecimientos destinados al desarrollo de actividades económicas no estarán sujetos a una nueva licencia de traspaso, rigiéndose por el procedimiento de Comunicación Previa de Cambio de Titularidad, de conformidad con la legislación de simplificación administrativa de actividades de Navarra, manteniendo el nuevo titular los derechos y obligaciones de la actividad autorizada.

Artículo 19. Dirección técnica de las obras

Las obras que por su naturaleza lo requieran deberán ejecutarse bajo la dirección de la correspondiente dirección facultativa calificada. El promotor deberá comunicar al Ayuntamiento la identidad de los técnicos encargados de la dirección de obra y de la ejecución antes del inicio de los trabajos. Cualquier variación en la dirección técnica deberá notificarse al Ayuntamiento en el plazo máximo de una semana.

Artículo 20. Responsabilidad por desperfectos

El promotor de la obra está obligado al pago de cuantos gastos se originen por desperfectos ocasionados en la vía o bienes públicos o privados, por causa de la ejecución de la obra.

Así mismo está obligado al pago de los gastos por traslados y modificación que deban hacerse en la vía pública o en las infraestructuras.

El Ayuntamiento podrá sustituir el pago por la ejecución, con las garantías necesarias.

Artículo 21. Tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras

La tramitación de ruinas, apeos, demoliciones y elementos auxiliares de obras tales como grúas, andamios, etc., se ajustará a los requisitos específicos establecidos en las Ordenanzas de Edificación y de ocupación de la vía pública de este Municipio.





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



Artículo 22. Tramitación de obras en edificios o elementos protegidos

1.- Además del estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia y lo determinado en el presente Plan Municipal, se exigirá, como requisito previo a la concesión de licencia, la presentación de informe técnico de la Institución Príncipe de Viana sobre la idoneidad de la intervención propuesta.

2.- El informe técnico de la Institución Príncipe de Viana podrá ser solicitado por el Ayuntamiento.

Artículo 23. Tramitación de actividades en suelo no urbanizable

La tramitación de expedientes relativos a actividades en el suelo no urbanizable, ya sean constructivas o no constructivas, se ajustará a lo dispuesto en la legislación superior vigente y a lo determinado en el presente Plan Municipal.

Artículo 24. Documentación y normas de presentación.

Los Planes y Proyectos contendrán la documentación gráfica y escrita exigida por la legislación vigente y por el presente Plan Municipal.

Con carácter general, la documentación se presentará en formato digital a través de la sede electrónica municipal. Los documentos de texto, memorias y la documentación gráfica (planos) se aportarán obligatoriamente en formato PDF, garantizando su legibilidad y escala. Si los servicios técnicos municipales lo requieren para su integración cartográfica, los planos se adjuntarán además en formato vectorial estándar (DWG, DXF o similar).

Únicamente en el caso de personas físicas que opten por la tramitación presencial, se admitirá la presentación de la documentación en soporte papel (por duplicado) o mediante dispositivo de almacenamiento extraíble (USB).

Artículo 25. Declaración responsable

- 1.- El régimen de declaración responsable se aplicará en los casos previstos en la legislación urbanística foral vigente cuando, por la naturaleza de la actuación, no sea preceptivo un proyecto técnico de ejecución de obra mayor según la Ley de Ordenación de la Edificación, o cuando esté expresamente habilitado para obras menores y actividades.
- 2.- El procedimiento se iniciará mediante la presentación del modelo oficial dirigido al Ayuntamiento, suscrito por el promotor o su representante legal, con el siguiente contenido:





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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) Instancia con Identificación del interesado y del inmueble, de conformidad con el artículo 66 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
- b) Manifestación expresa, clara y bajo la responsabilidad del declarante, de que cumple con los requisitos exigidos por la normativa urbanística y ambiental vigente, que dispone de la documentación que así lo acredita y que se compromete a mantener su cumplimiento durante el periodo de tiempo inherente a dicha actividad u obra.
- c) La documentación necesaria para facilitar el control posterior al inicio de la actividad y que será la exigida por la normativa específica, y como mínimo la siguiente:
 - Memoria descriptiva y documentación gráfica descriptiva de la ubicación y escala de la actuación (planos de planta, alzados o croquis acotados según la entidad de la obra).
 - Presupuesto detallado de los trabajos y justificante del abono de las tasas e impuestos municipales correspondientes.
 - Los permisos y autorizaciones sectoriales previas que requiera el acto, la operación o la actividad de que se trate y que vengan exigidos por la normativa en cada caso aplicable.

3.- En el supuesto de que, por parte de los servicios del Ayuntamiento se detecte que la comunicación previa formulada presenta deficiencias derivadas del incumplimiento de la normativa vigente o de falta de concreción de alguno de los requisitos establecidos en los preceptos anteriores, se requerirá al promotor la subsanación de aquella. En tal caso, la eficacia de la declaración responsable quedará en suspenso hasta que sean subsanados las deficiencias o la falta de definición detectados.

4.- Toda actividad cuya puesta en funcionamiento se efectúe mediante el régimen de declaración previa será objeto de control posterior en relación con el cumplimiento de la normativa vigente y la observancia de las condiciones expresadas en la propia declaración responsable. El control por parte de los servicios municipales se podrá efectuar en cualquier momento de la realización de las obras, y, en cualquier caso, previamente al inicio de la actividad.

Artículo 26. Comunicación previa

- 1.- La comunicación previa mediante la que se pone en conocimiento del Ayuntamiento el cambio de titularidad de una actividad o establecimiento ya autorizado y en funcionamiento,





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



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



habilita al nuevo interesado para el ejercicio de la actividad desde el momento de su presentación, subrogándose en los derechos y obligaciones del anterior titular.

- 2.- La comunicación previa deberá presentarse debidamente cumplimentada, acompañada de la documentación que identifique de forma inequívoca el establecimiento (referencia catastral o licencia originaria), el documento que acredite la transmisión del negocio, el justificante de pago de las tasas municipales correspondientes y la declaración de alta o modificación en el Impuesto de Actividades Económicas (IAE) ante la administración tributaria competente.
- 3.- En el caso de que para la reapertura o continuidad de la actividad sea precisa la realización de cualquier tipo de obra o modificación de las instalaciones, el interesado deberá tramitar de forma previa el correspondiente título habilitante urbano (licencia de obra o declaración responsable según corresponda) antes de ejecutar los trabajos.
- 4.- Toda actividad que se desarrolle mediante el procedimiento de la declaración previa podrá ser objeto de control posterior por parte de los servicios municipales en relación con el cumplimiento de la normativa vigente y la observancia de las condiciones expresadas en la propia declaración. En el supuesto de que, por parte de los servicios del Ayuntamiento se detecte el incumplimiento de la normativa vigente o de falta de acuerdo con los datos comunicados se requerirá al promotor la subsanación de las deficiencias detectadas, quedando la actividad en suspenso en tanto no sean reparadas las deficiencias o incumplimiento detectados.





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



ORDENANZA REGULADORA DE ACTIVIDADES MOLESTAS, INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS

Artículo 27. Artículo Único

Las actividades quedan reguladas por la Legislación vigente en la materia.

En consecuencia, se firma para su tramitación en

Zizur Mayor/Zizur Nagusia, junio de 2026

LParq
arquitectura y urbanismo

cn=09381843M LUIS
TURIEL (R:
B31739956) gn=LUIS
c=ES
o=LOPERENA-PORTIL
LO ARQUITECTOS SL
He revisado este
documento
2026-07-01
18:07+02:00

**Mikel
Zabalza
Zamarbi
de**

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

Luis Turiel Díaz.

Arquitecto.

Director equipo

Mikel Zabalza Zamarbide

Arquitecto

Héctor Nagore

Abogado

