



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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: ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



JUNIO 2026



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

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



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



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



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

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



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



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



INDICE

0. INTRODUCCIÓN.....	1
0.1. MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE).....	1
0.2. DOCUMENTO DE ALCANCE. REFERENCIA PARA LA REDACCIÓN DEL EsAE.....	1
0.3. ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE REFERENCIA PARA EL EsAE.....	2
0.4. EQUIPO REDACTOR.....	4
0.5. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL EsAE.....	4
1. DESCRIPCIÓN DEL PGM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA. ÁMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PLANTEAN.....	5
1.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL.....	5
1.2. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL.....	5
1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PGM.....	8
2. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QUE GUARDAN RELACIÓN CON EL PGM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA. ÁMBITOS EUROPEO, NACIONAL Y REGIONAL.....	34
2.1. ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA (U.E.).....	34
2.2. ÁMBITO NACIONAL.....	35
2.3. ÁMBITO AUTONÓMICO.....	40
3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS DE NATURALEZA TERRITORIAL Y AMBIENTAL.....	42
3.1. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA (ETN).....	42
3.2. EL POT 3 "ÁREA CENTRAL", SUBÁREA 10.4 "ÁREA METROPOLITANA DE PAMPLONA".....	43
3.3. PLANES SECTORIALES DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL.....	48
3.4. PLAN DIRECTOR DE CARRETERAS DE NAVARRA 2010-2018.....	50
3.5. PLAN DIRECTOR DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA 2019-2030.....	51
3.6. PLAN DE RESIDUOS DE NAVARRA 2017-2027.....	52
3.7. PLAN ENERGÉTICO DE NAVARRA (PEN) HORIZONTE 2030.....	52
3.8. PLAN FORESTAL DE NAVARRA.....	54
3.9. PLAN DE PROTECCIÓN CIVIL DE NAVARRA (PLATENA).....	54
3.10. PLAN DIRECTOR DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE NAVARRA 2018-2030.....	55
3.11. PLAN DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (PCTI) 2021-2025.....	55





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



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



3.12. PROYECTO LIFE NADAPTA DE ADAPTACIÓN DE NAVARRA AL CAMBIO CLIMÁTICO HCCN (KLINA).....	56
3.13. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE.....	57
3.14. PLAN DE ACCIÓN DE LA AGENDA 2030 DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN NAVARRA.	58
3.15. AGENDA LOCAL 21.....	61
3.16. PLAN DE ACCIÓN POR EL CLIMA Y LA ENERGÍA SOSTENIBLE DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA (PACES).	64
3.17. PLANEAMIENTO GENERAL DE MUNICIPIOS LÍMITROFES.....	67
4. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICARSE EL PGM (ALTERNATIVA 0).....	73
4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y TERRITORIAL.....	73
4.2. MEDIO FÍSICO.....	74
4.3. MEDIO BIÓTICO.....	79
4.4. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	82
4.5. MEDIO HUMANO.....	88
4.6. MOVILIDAD.....	92
4.7. CONFORT SONORO.....	95
4.8. CALIDAD DEL AIRE.....	99
4.9. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y ELECTROMAGNÉTICA.....	101
4.10. EL PAISAJE.....	101
5. ANÁLISIS-DIAGNÓSTICO TERRITORIAL EN BASE A LAS UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS (UAP).....	115
6. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.....	149
6.1. ALCANCE Y CONTENIDO.....	149
6.2. ALTERNATIVA 1. PLANEAMIENTO VIGENTE.....	149
6.3. ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA PROPUESTA EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL.....	156
7. LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO...	159
7.1. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL SUELO.....	162
7.2. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA GEOMORFOLOGÍA.....	165
7.3. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA RED HIDROGRÁFICA.....	166
7.4. IMPACTOS POTENCIALES A LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.....	167
7.5. IMPACTOS POTENCIALES A LA MOVILIDAD.....	168





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



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



7.6. IMPACTOS POTENCIALES A LA ATMÓSFERA. INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN Y CALIDAD DEL AIRE.....	169
7.7. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.....	170
7.8.- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL RECURSO AGUA.....	172
7.9. IMPACTOS POTENCIALES POR GENERACIÓN DE RESIDUOS.....	173
7.10. IMPACTOS POTENCIALES POR CONSUMO DE RECURSOS ENERGÉTICOS.....	174
7.11.- IMPACTOS POTENCIALES AL PAISAJE.....	174
7.12. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL.....	175
7.13. IMPACTOS POTENCIALES DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	176
7.14. IMPACTOS POTENCIALES A LAS SALUD HUMANA.....	176
7.15. VALORACIÓN GLOBAL DE LAS AFECCIONES.....	177
8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.....	177
8.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO.....	178
8.2. MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA GEOMORFOLOGÍA. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.....	178
8.3. MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA RED HIDROGRÁFICA.....	178
8.4. MEDIDAS ANTE AFECCIONES A LA BIODIVERSIDAD. VEGETACIÓN Y FAUNA.....	179
8.5. MEDIDAS DE AFECCIÓN A LA MOVILIDAD.....	179
8.6. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DISMINUCIÓN DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA.....	180
8.7. MEDIDAS DE AFECCIÓN A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.....	181
8.8. MEDIDAS SOBRE EL AGUA COMO RECURSO NATURAL.....	182
8.9. MEDIDAS SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.....	184
8.10. MEDIDAS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA.....	184
8.11. PATRIMONIO CULTURAL.....	184
8.12. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.....	184
9. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL.....	185
9.1. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL.....	185
9.2.- INFORMES TÉCNICOS DE CONTROL Y DESARROLLO DEL PVA.....	189
9.3.- VALORACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL PVA DURANTE LOS PRIMEROS CUATRO AÑOS.....	190





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.



10. DOCUMENTO DE SÍNTESIS	192
10.1. CARACTERÍSTICAS Y JUSTIFICACIÓN DEL PUM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA	192
10.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES QUE DEFINEN EL ENTORNO FÍSICO Y SOCIAL	199
LAS UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS	210
10.4. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LAS PROPUESTAS DEL PGM	215
10.5. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS	230
10.6. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL	238

ANEXOS

ANEXO I, – PLANOS





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



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



0. INTRODUCCIÓN.

0.1. MARCO JURÍDICO DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (EsAE).

El presente documento constituye el Estudio Ambiental Estratégico (EsAE) del Plan General Municipal de Zizur Mayor /Zizur Nagusia (PGM) y da cumplimiento al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAEO) recogido en la legislación vigente en esta materia, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. La citada Ley determina en su artículo 6 la obligación de someter el planeamiento urbanístico municipal al trámite de EAEO, al objeto de analizar y valorar los posibles efectos significativos que el PGM causará sobre el medio ambiente.

El contenido del EsAE viene recogida en el Anexo IV de la Ley 21/2013. Además, esta Ley determina en su artículo 20, la elaboración del EsAE considerando lo especificado en el documento del Alcance. El documento de alcance es un documento de referencia para la elaboración del EsAE emitido por el Órgano Ambiental, que en Navarra es la Sección de Evaluación Ambiental del Servicio de Biodiversidad y Gestión Paisajística de la Dirección General de Medio Ambiente del Gobierno de Navarra, y en el caso del PGM de Zizur Mayor /Zizur Nagusia, supone una respuesta al Documento Inicial Estratégico entregado al citado Órgano Ambiental en paralelo a su fase de Estrategia del Modelo de Ordenación Territorial (EMOT).

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

Una vez realizado el Análisis Técnico del expediente por el órgano ambiental, y una vez considerado el mismo satisfactorio, el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica concluirá con la Declaración Ambiental Estratégica, que constituye el informe preceptivo y determinante del órgano ambiental que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del PGM.

0.2. DOCUMENTO DE ALCANCE. REFERENCIA PARA LA REDACCIÓN DEL EsAE.

Tras la solicitud de inicio del procedimiento de evaluación ambiental ordinaria del PGM de Zizur Mayor /Zizur Nagusia por medio de la consulta ambiental previa a su elaboración, solicitada por el Ayuntamiento homónimo con fecha 18 de julio de 2024, la Sección de Evaluación Ambiental del Servicio de Biodiversidad y Gestión Paisajística de la Dirección General de Medio Ambiente emitió el documento de Alcance para la elaboración del preceptivo Estudio ambiental Estratégico, con fecha de emisión de 24 de diciembre de 2024 (Referencia-Código de expediente: 0001-0005-2024-000014). El documento de Alcance de la EAEO de la Revisión del PGM de Zizur Mayor /Zizur Nagusia se ha realizado conforme a los artículos 17 a 19 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

1





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



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



El citado Alcance realiza una valoración del Documento Inicial Estratégico, considerando que, la documentación presentada en paralelo a la fase de EMOT es completa, concluyendo con una serie de consideraciones a incorporar en la siguiente fase del planeamiento, el PUM, sobre diversos aspectos: Valores naturales, sistema fluvial de los ríos Arga y Eoriz, la balsa de Ardoi, los barrancos secundarios procedentes de la sierra del Perdón, el falud estructurante que limita la planicie donde se asienta el núcleo urbano del valle de los ríos Arga-Eoriz, la ladera que desciende de la meseta de Barañáin; el Patrimonio Cultural Arquitectónico; los itinerarios de interés, el Camino de Santiago francés, y el Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona; así como los Paisajes Relevantes y de Atención Especial.

Para continuar con la tramitación del Plan General Municipal se requiere la presentación ante el Servicio de Territorio y Paisaje de la versión inicial del Plan Urbanístico Municipal (PUM) y su Estudio Ambiental Estratégico (EsAE), en el que se identificarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente y en particular los efectos recogidos en el documento de Alcance.

0.3. ELEMENTOS SIGNIFICATIVOS DE REFERENCIA PARA EL EsAE.

Para la redacción del EsAE varios han sido los elementos significativos de referencia tenidos en cuenta:

1. El planeamiento general tramitado.

Se ha considerado el planeamiento vigente en Zizur Mayor/Zizur Nagusia, el Plan Municipal (PM) aprobado definitivamente el 24 de diciembre de 2003, por acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio (BON nº 9 de 21 de enero de 2004), los distintos instrumentos de planeamiento de desarrollo, y las modificaciones de distinta naturaleza relativas al PM, aprobadas con posterioridad a su aprobación definitiva.

2. Los Instrumentos de Ordenación del Territorio y los planes sectoriales con incidencia territorial.

Tanto la Estrategia Territorial de Navarra, el Plan de Ordenación Territorial 3 "Área Central", así como dos Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal con afección al término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona y Entorno de la Nueva estación del TAV), constituyen Instrumentos de Ordenación Territorial cuyas determinaciones orientan, en algunos casos, y vinculan en otros, al planeamiento urbanístico.

3. Otros Planes Estratégicos y Agendas de Desarrollo.

Así mismo se han tenido en cuenta otros planes estratégicos y agendas de desarrollo con clara incidencia urbanística y territorial. Citar entre los principales: La Agenda Local 21, el Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) y el Plan de acción por el Clima y la Energía Sostenible (PACES) del Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (junto con otros Ayuntamientos: Beriáin, Cendea de Galar, Valle de Aranguren, Valle de Egüés y Noáin (Valle de Eoriz).





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

4. Las Administraciones con competencia en materia territorial y sus informes sectoriales.

Tanto en la relativo a las actualizaciones y derogaciones de su cuerpo normativo, como a todas las determinaciones tomadas por dichas administraciones con incidencia territorial. Aquí está incluida, por ejemplo, la nueva ley estatal 21/2013 de Evaluación Ambiental y su repercusión en la tramitación de los documentos técnicos ambientales como en el caso que nos ocupa de la EAE ordinaria del PGM. En este punto toman relevancia, además, todos los informes sectoriales emitidos por las administraciones de la Comunidad Foral, así como las de rango estatal al documento de EMOT del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia aprobada definitivamente por el Pleno Municipal del Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia el 17 de febrero de 2025.

5. El proceso de Participación Pública del PGM.

El proceso de participación llevado a cabo en las fases previas al documento del PUM del Plan General Municipal tiene como referencia el Plan de Participación Ciudadana para la elaboración del PGM de Zizur Mayor / Zizur Nagusia de octubre de 2022. Este documento fue presentado en la Mesa Municipal de Planeamiento, y publicado por el propio Ayuntamiento.

6. Otros Estudios realizados en la tramitación del PUM.

En la tramitación urbanística de la fase de Aprobación Inicial del PUM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y en paralelo con la elaboración del presente documento ambiental, se han elaborado otros estudios realizados por el estudio de Ingeniería VS Servicios y Urbanismo, cuyos resultados y conclusiones completan y complementan al DAE:

- Estudio de Movilidad. El estudio evalúa el incremento potencial de desplazamientos provocado por la nueva planificación y la capacidad de absorción de los sistemas viarios y de transporte. Su objetivo es definir las medidas y actuaciones necesarias para asegurar que la nueva movilidad generada en el ámbito sigue las pautas de preponderancia de medios de transporte más sostenibles.
- Estudio de Ruido. Dicho estudio se realiza conforme a la Ley Estatal RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre. En él se analizan las condiciones actuales de la contaminación acústica, la compatibilidad de las nuevas zonas ordenadas y su grado de cumplimiento con los Objetivos de Calidad Acústica (OCAs).
- Estudio de Inundabilidad. El objeto es evaluar la afección del riesgo de inundación sobre el ámbito objeto de ordenación y garantizar la adecuación de las determinaciones urbanísticas propuestas a la normativa sectorial y urbanística vigente.





0.4. EQUIPO REDACTOR

Constituye un equipo pluridisciplinar cuyos técnicos intervendrán en las labores específicas correspondientes a su especialización. Se ordena en torno a la Sociedad **Loperena-Portillo, Arquitectos SL (LParq)** empresa especializada en el desarrollo de planeamientos urbanísticos.

- Director del Equipo: Luis Turiel, Arquitecto.
- Ordenación y Gestión Urbanística: Mikel Zabalza, arquitecto, Ruth Marín, Arquitecta.
- Aspectos ambientales: Ignacio Garde, Geógrafo.
- Aspectos económicos: Paulino Calvo, Economista.
- Participación Ciudadana: Técnicos LParq.
- Infraestructuras: (VS Ingeniería y Urbanismo).
- Aspectos Jurídicos: Nagore Abogados & Asociados.

Por lo que respecta a los trabajos relacionados con el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, en el cual está incluido el presente Documento Inicial Estratégico, será coordinado por el geógrafo Ignacio Garde, y en él participarán, aportando su visión multidisciplinar, y su específica especialidad técnica, el resto de las profesionales participantes en la redacción del PGM, destacando la aportación de los técnicos de VS Ingeniería y Urbanismo.

0.5. ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL EsAE

El EsAE del P.G.M. de Zizur Mayor / Zizur Nagusia contiene y aborda los siguientes apartados, en cumplimiento de las determinaciones recogidas en el artículo 20 y Anexo IV de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, y del documento de Alcance emitido por el órgano Ambiental de Navarra:

- a) Descripción del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Ámbito territorial y funcional, objetivos y justificación de los usos y actuaciones que se plantean.
- b) Objetivos de protección ambiental que guardan relación con el PGM. Ámbitos europeo, nacional y regional.
- c) Relaciones con otros planes y programas de naturaleza territorial y ambiental.
- d) Descripción de los factores ambientales de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y su probable evolución en caso de aplicarse, o no, las propuestas del PGM.
- e) Examen de alternativas consideradas y justificación de la alternativa seleccionada.
- f) Los potenciales impactos ambientales del PGM tomando en consideración el cambio climático.
- g) Las medidas preventivas y correctoras.
- h) Plan de Vigilancia Ambiental de los efectos del PGM.

El EsAE se completa con la correspondiente documentación gráfica, con planos tamaño A-3 a escala 1:12.000.





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



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



1. DESCRIPCIÓN DEL PGM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA. ÁMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL, OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DE LOS USOS Y ACTUACIONES QUE SE PLANTEAN.

1.1. ÁMBITO TERRITORIAL Y FUNCIONAL

El plan General Municipal es el instrumento del planeamiento urbanístico que desarrolla la ordenación urbanística integral sobre la totalidad de su término municipal. Zizur Mayor / Zizur Nagusia cuenta con una superficie de 5,1 km² y una población datada a fecha de enero del año 2025 de 16.510 habitantes.

1.2. OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

El 2 de julio de 2021, el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y el Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos del Gobierno de Navarra suscribieron un Convenio Previo que resulta ser el marco referencial de las estrategias y acciones territoriales, sectoriales y económicas del PGM, desde su fase inicial de la EMOT.

Como principios generales se estipula que el nuevo PGM deberá partir de los criterios generales y principios inspiradores del planeamiento vigente, para adaptarlos a la realidad actual municipal territorial y urbanística. Además, la metodología del trabajo propondrá un adecuado y legal nivel de participación con un seguimiento continuo por el Ayuntamiento.

Los objetivos fijados en el citado Convenio podrán modificarse por razones debidamente fundadas que guarden relación con las materias urbanísticas y de ordenación del territorio. Igualmente, podrán variar en base al análisis y diagnóstico de la información y participación pública.

Estos objetivos se desarrollan e implementan con la definición de un Modelo Territorial explicitando las estrategias medioambientales, el sistema de comunicaciones estructurante, el sistema de espacios libres, la política de vivienda, los suelos para actividades económicas, equipamientos e infraestructuras.

1.2.1. OBJETIVOS DE INTERÉS FORAL

- El PGM responderá a los objetivos y principios generales del Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en concreto tendrá como objetivo la definición de una Estrategia y Modelo municipal de ocupación del territorio, el desarrollo sostenible del municipio y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- El PGM fomentará, respecto al desarrollo sostenible: el crecimiento urbano compacto; las actuaciones de mejora de eficiencia energética, impulsar y favorecer la economía urbana y la sostenibilidad, el control del ruido, 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.



reducción de la vulnerabilidad al cambio climático, la movilidad sostenible, la accesibilidad y la preservación del Paisaje. Todo ello alineado con los objetivos marcados por la Agenda Urbana y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS).

- La elaboración del PGM se desarrollará conforme a las necesidades y aspiraciones de la sociedad, suscitando la más amplia participación ciudadana y garantizando los derechos de información e iniciativa de los particulares y de las entidades constituidas para la defensa de sus intereses.
- El PGM incluirá criterios de urbanismo inclusivo, incorporando al espacio público las demandas que surgen de la cotidianidad de las personas, fomentando la autonomía de todas las personas y dando respuesta a las necesidades sociales de los sectores de población más vulnerables (por razones de sexo, edad o dependencia).
- Resolverá las necesidades de suelo residencial, como municipio de la comarca de Pamplona, analizando las necesidades de Vivienda Protegida, presentes y futuras, dotacional y de actividades económicas conforme a las exigencias y aspiraciones presentes y futuras del municipio, y al Modelo de Desarrollo urbanístico propuesto. Además, asegurará el mantenimiento y mejora del tejido urbano existente, así como su correcto engarce con las nuevas extensiones.
- Respetará y desarrollará las previsiones, directrices y determinaciones establecidas en el Plan de Ordenación Territorial Área Central (POT 3) en los ejes estratégicos considerados: patrimonio natural y cultural, sistema urbano e infraestructuras, así como en los Planes Sectoriales. Se prestará especial atención a las conexiones de las infraestructuras y previsiones de conexión de la red viaria. Se deberá trabajar en coordinación con el Departamento responsable de Obras Públicas.
- Previsión de los Sistemas Generales adecuados para el servicio de su población, y en particular los espacios libres y zonas verdes, y dotaciones, ubicándolos en los lugares más apropiados y acordes con el servicio a prestar.
- Previsión y actualización de las Infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, residuos) demandadas por el modelo urbanístico propuesto, en coordinación con los Planes Directores del Gobierno de Navarra y los Planes Sectoriales que le afectan.
- Identificación, protección y definición gráfica dentro de la clasificación de suelo No Urbanizable de Protección de las Áreas de Especial Protección, señaladas en el POT 3, que se realizará atendiendo a la escala de trabajo del PGM:
 - o Por su valor ambiental:
 - Sistema Fluvial del Arga. Desembocadura del río Elorz. Es importante la recuperación del potencial espacio fluvial y el fortalecimiento de su función como corredor biológico, ya que constituye uno de los principales objetivos ambientales del futuro PGM. Este ámbito fluvial queda integrado en el PSIS de ampliación del Parque Fluvial de la Comarca.
 - o Por su valor cultural:
 - Bien de Interés Cultural. Camino de Santiago.
- En cuanto a los riesgos de inundabilidad, el PGM abordará las áreas de riesgo en el entorno de los ríos Elorz y Arga.
- Mapas Estratégicos de Ruido (MER) y afecciones acústicas. Zizur Mayor/Zizur Nagusia se integra en el ámbito del MER de la Aglomeración Urbana de





Pamplona, y cuenta con una zonificación acústica y Plan de Acción aprobado. Y la A-12 se incluye en el MER de los grandes ejes viarios de la Comunidad Foral de Navarra, 4ª Fase. La nueva planificación del municipio requiere la integración del ruido ambiental como un elemento importante en la planificación, comprobando que se cumplen los Objetivos de Calidad Acústica (OCA) asignados a cada una de las áreas acústicas identificadas en base a las propuestas urbanísticas, incluyendo medidas específicas dirigidas a la mejora acústica de las Zonas de Protección Acústica (ZPAE) identificadas en el entorno de la A-12.

- Se prestará especial atención a los riesgos de incendios en la interface suelo urbano-suelo no urbanizable, suelo no urbanizable-infraestructuras de comunicación.
- En lo referente al Patrimonio cultural, se incorporará la identificación, inventario y catálogo del patrimonio inmueble que debido a su valor haya de ser objeto de protección singular, según los anexos PC 1 y 2 del POT 3.
- Incorporación al PGM de recorridos, senderos o caminos peatonales por el suelo rústico de interés naturalístico y/o susceptibles de conformar una red municipal de accesibilidad.
- Ordenación y regulación urbanística de los terrenos rústicos, como suelos No Urbanizables de Preservación, en atención a su valor agrícola, forestal o ganadero, a sus valores paisajísticos, arqueológicos, culturales o ambientales y a sus funciones de conectividad territorial, a los efectos de usar, disponer de los mismos conforme a su naturaleza y destino.
- El PGM abordará e incluirá aquellos estudios sectoriales que afecten al territorio e influyan en su desarrollo.

1.2.2. OBJETIVOS DE INTERÉS MUNICIPAL

- Elaboración de la Revisión del Plan Municipal y su conversión en Plan General Municipal debido al excesivo tiempo transcurrido desde su entrada en vigor (22 de diciembre de 2004) y al grado de desarrollo del Plan hasta ahora vigente.
- Adaptación del contenido de planeamiento a la vigente legislación y a las figuras de ordenación territorial vigentes que afectan al municipio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.
- Clasificación de nuevo suelo urbanizable y regulación de este, toda vez que el actual suelo urbanizable está prácticamente desarrollado y existe demanda para el emplazamiento de nuevas actividades, especialmente en lo referente a uso residencial.
- Regulación del suelo urbano y urbanizable atendiendo a lo establecido en la legislación vigente y a los principios en los que se inspira el desarrollo urbano sostenible.
- Posible reforma del polígono de actividades terciarias e industriales al objeto de potenciar su desarrollo.
- Incorporación de medidas estratégicas referentes a posibles actuaciones de renovación o reforma de la urbanización, así como de posibles actuaciones de dotación, en el suelo clasificado como urbano).
- Fomento de las acciones de rehabilitación de la edificación.
- Análisis de la demanda de tipologías residenciales y de otras actividades en el municipio





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



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



- Análisis de los equipamientos existentes y previsión de nuevos equipamientos en función de los resultados del análisis y de la planificación de los Departamentos de Salud y Educación del Gobierno de Navarra.
- Planificación de la accesibilidad y de las medidas necesarias para potenciar el transporte urbano sostenible.
- Regulación de los usos y actividades en el suelo no urbanizable atendiendo a sus valores productivos, ambientales y paisajísticos y definiendo su régimen jurídico en función de lo determinado en la legislación vigente y en las figuras de ordenación territorial que le afectan.
- Actualización de las Ordenanzas de Edificación, Urbanización y Tramitación, adaptando su contenido a la legislación vigente.
- Revisión del Catálogo de elementos protegidos.
- Análisis de la vigencia del Plan de Acción Local incorporado a la Agenda Local 21, valorando su cumplimiento y posible adaptación.
- Análisis del Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS) de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, valorando su cumplimiento y posible adaptación.
- Definición del régimen urbanístico del suelo atendiendo a la debida gestión del desarrollo de cada ámbito con indicación de las determinaciones de planeamiento que tienen carácter estructurante.

1.3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PGM.

1.3.1. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DEL PGM.

El Plan General Municipal es el instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto definir la estrategia y el modelo de ocupación del territorio, así como establecer la ordenación estructurante y pormenorizada sobre la extensión completa del término municipal. Una vez establecido en la fase EMOT el modelo de ordenación, priorizando las líneas estratégicas y estructurantes del planeamiento, en la fase posterior del Plan Urbanístico Municipal (PUM) se procede a descender a un nivel de detalle más concreto y pormenorizado, cuya evaluación ambiental se procede abordar desde el presente EsAE.

La propuesta de la Revisión del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, postula un modelo de núcleo urbano compacto que evita la dispersión y el modelo expansionista característico de las últimas décadas. No obstante, dicho modelo debe ser considerado en el contexto territorial en el que nos encontramos, inmersos en el Área Metropolitana de Pamplona, rodeado de zonas de desarrollo residencial planificadas en ámbitos de PSIS de relevante calado (AVE, Guenduláin), que junto a la pequeña superficie del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (5,1 Km²), matizan la justificación de dicho modelo (puesto que en zonas como Ardai, su crecimiento se plantea hasta el propio límite del término municipal en la muga con la Cendea de Cizur).

El PGM plantea entre sus contenidos ordenar y establecer el régimen urbanístico de "la existente". Las nuevas legislaciones y la nueva sensibilidad tendente a obtener núcleos urbanos sostenibles apuestan por recuperar y mejorar el núcleo actual mediante las oportunas operaciones de rehabilitación patrimonial y de regeneración urbana, siempre desde la explícita aplicación de criterios de equilibrio dotacional y sostenibilidad económica y ambiental.





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



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



En esta línea, Los nuevos desarrollos urbanos se plantean desde la base de cubrir las necesidades de la población en materia de vivienda, una vez que ha sido calmata la superficie planificada de suelo urbanizable, y con ello, complementar la superficie de actividad económica, equipamientos, servicios, infraestructuras, zonas verdes y espacios libres.

Por lo que respecta al ámbito del suelo rústico, descrita la casuística particular de nuestro municipio, y considerando que en la actualidad ha visto reducida su superficie en sumo grado debido a los desarrollos urbanos progresivamente consolidados, se presenta desde una doble perspectiva: en primer lugar como el territorio garante de la preservación de los valores ambientales, culturales, paisajísticos y productivos (espacio agrícola) existentes; y por otro, como espacio de preservación y reserva estratégica de los potenciales desarrollos urbanos previstos de cara al futuro. Y va a ser el espacio agrícola, el que tradicionalmente ha sido ocupada por los cultivos herbáceos de secano que han caracterizado a la Cuenca de Pamplona, el ámbito donde van a confrontar las dos localizaciones citadas, la del rico espacio productivo agrícola y la de los suelos que posibilitarán a futuro las demandas de usos urbanos de la ciudad de Zizur Mayor-Zizur Nagusia, como parte del Área Metropolitana de Pamplona,

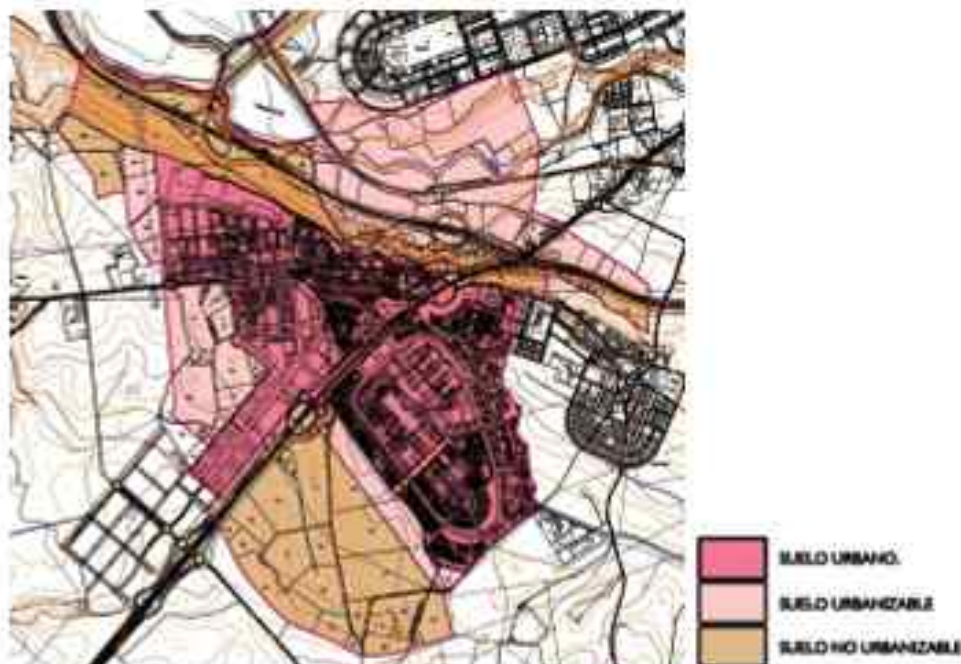
En la fase previa de la redacción del PGM, la EMOT, se desarrolló un documento de análisis territorial al objeto de garantizar la adecuada ordenación del suelo rústico sobre la base de las características y sus valores productivos, naturales, culturales y paisajísticos. Tras realizar una somera descripción del medio físico, del medio biótico, los usos y aprovechamientos del suelo y del paisaje, se procedió a enumerar y considerar todos los ámbitos y elementos del término municipal que requieren un régimen especial de protección por los citados valores. Ahora en la fase del PUM, el análisis territorial se concreta teniendo presentes unas propuestas de ordenación más pormenorizadas.

Las propuestas avanzadas en el PUM responden a un modelo territorial sostenible postulado en el POT-3 "Área Central" para la Subárea 10.4 "Área Metropolitana de Pamplona, que propugna la aplicación de los principios de compacidad, continuidad y complejidad, así como la conservación de la biodiversidad del territorio como parte del patrimonio cultural de Navarra, y la integración de estos activos en la estructura de la ciudad, constituyendo medidas de integración medioambiental y paisajística acordes con los principios del desarrollo urbano sostenible.

1.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo establecida en el PGM de Zizur Mayor-Zizur Nagusia está basada en los criterios recogidos en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, Decreto Foral 1/2017, y constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y para la definición del régimen de aprovechamiento y gestión aplicable a cada clase de suelo.





Clasificación de usos del suelo Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Se diferencian tres clases de suelo y para cada una de ellas se establecen dos categorías, excepto para el suelo urbanizable; el Suelo Urbano, Consolidado y No Consolidado; el Suelo Urbanizable; y el Suelo no Urbanizable, de Protección y Preservación.

A. **El suelo urbano** ocupa una superficie de 207,44 has, que constituye el 40,62% del término municipal, de la cual 206,62 has corresponden al Suelo Consolidado y 1,08 has al No Consolidado.

Son suelos que cumplen con los criterios planteados en la legislación vigente LOFTU, además de reunir las mejores condiciones territoriales por diversos motivos: la integración con el tejido urbano existente, su situación en los espacios intersticiales, la topografía y el soleamiento adecuadas, la existencia de infraestructuras y su posicionamiento dentro de límites territoriales reconocibles (carretera, topografía, etc.).

B. **El suelo urbanizable** ocupa una superficie de 147,40 has (28,86% del término municipal), de la cual 97,06 has. pertenecen al PSIS del AVE, donde su desarrollo queda condicionado al emplazamiento de la Nueva Estación. El resto de esta clase de suelo queda incluido en el Sector S-001, con una superficie de 50,34 has. Constituye el suelo más apropiado por su ubicación, en una posición continua respecto al suelo urbano consolidado, y por contar con las condiciones óptimas para el desarrollo urbano de la localidad. Ocupa tres subsectores diferenciados; uno al suroeste de la Urbanización de Zizur, de carácter residencial; y otros dos al oeste de la urbanización de Ardol, tanto de carácter residencial como de actividad económica.





C. **El suelo no urbanizable** ocupa una superficie de 155,85 has. (30,52% del término municipal). A diferencia de las clasificaciones anteriores, la categorización de un suelo no urbanizable de protección no conlleva su exclusión como SNU de preservación. En esta clase de suelo diferentes sub-subcategorías de diferentes subcategorías tanto de preservación como de protección se pueden superponer en un mismo suelo.

Respecto a las subcategorías de protección, se ha establecido básicamente la categorización derivada de la legislación sectorial vigente, de la consecuente con la aplicación del modelo territorial del POT-3 "Área Central", y el suelo afectado por riesgos naturales. Los aspectos medioambientales, paisajísticos y patrimoniales recogidos en el Concierto Previo constituyen el contenido básico en la categorización del suelo no urbanizable de protección de las diferentes sub-subcategorías que lo constituyen, como elementos determinantes de la ordenación municipal. La superficie categorizada como SNU de Protección, asciende a 64,78 has. que supone el 12,685 del término y el 41,57% del Suelo No Urbanizable.

Las subcategorías de preservación, es decir, aquellas que son establecidas desde el propio PGM, con criterios orientativos sacados principalmente del POT-3, completan la práctica totalidad del término municipal, superponiéndose en algunos ámbitos con una o más subcategorías de protección, así como de otras de preservación. Con ello se pretende evitar que tras la pérdida de protección legal sobre un ámbito por modificación o pérdida de vigencia de una legislación concreta ningún ámbito del término municipal quede sin asignarse a ninguna subcategoría del SNU.

La delimitación de estas subcategorías guarda coherencia con la propuesta de Unidades Ambientales del POT 3 y de las Unidades Ambientales y Paisajísticas ya desarrolladas en la fase de la EMOT y concretadas en el PUM, según los anexos PN2 y PN7 del POT.

A continuación, se enumeran y describen las distintas categorías, subcategorías y sub-subcategorías del suelo no urbanizable delimitadas en el término municipal de Zizur Mayor-Zizur Nagusia:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

1.1 Suelo No Urbanizable de Protección por Legislación Sectorial.

a) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras.

- **Infraestructuras. SNUPrl:INF.**

Se han incluido los terrenos afectados, de acuerdo con la legislación vigente, por los diferentes tipos de infraestructuras presentes o propuestos en el término municipal: ciclo del agua, tanto de abastecimiento como de saneamiento, red eléctrica y telecomunicaciones, la red de gas, y por último, la red de residuos.





- **Red de carreteras. SNUPRI:CAR.**

Se corresponde con los suelos ocupados por las vías de comunicación, concernientes a la red de carreteras de Navarra que atraviesan el término municipal de Zizur Mayor-Zizur Nagusia.

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

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

Además, se ha incluido la nueva propuesta ya contemplada desde el Plan de Carreteras de Navarra o planteadas desde el PGM:

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

- **Red Ferroviaria. SNUPRI:FER.**

En cuanto a la red ferroviaria, incluye la línea de ferrocarril existente y propuesta (TAV), incluidas las instalaciones y los elementos propios y/o al servicio de estas (estaciones y apeaderos, etc.). Las líneas que considerar son las siguientes:

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

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

- **Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPRI:EPBIC.**

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





- **BIC Itinerario. Camino de Santiago. SNUPrCu:CS.**

Por Decreto Foral 324/1993, de 25 de octubre, se fija y delimita definitivamente el ámbito territorial del Camino de Santiago, a su paso por Navarra, al efecto de complementar la Declaración como Conjunto Histórico-Artístico efectuada por Decreto 2224/1962, de 5 de septiembre. De conformidad con la delimitación fijada se establece que el entorno afectado por la declaración es una franja de protección de treinta metros de distancia, contados desde el borde exterior del camino. Su protección radica en su valor espiritual, cultural e histórico, turístico, paisajístico y de ocio.

- **Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrCu:VV.**

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

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

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

- **Zona Fluvial. Sistema de Cauces y Riberas. SNUPrA:ZF.**

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

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

Dentro de esta Zona Fluvial se distingue el Sistema de Cauces y Riberas (SCR), que es la zona comprendida entre las dos riberas, entendidas éstas como las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas, según definición del Reglamento de Dominio Público.





Los valores que se pretenden conservar en esta sub-subcategoría son la calidad y cantidad de las aguas, el valor ambiental de los ecosistemas acuáticos y ribereños, el valor paisajístico, así como la función de este sistema de cauces y riberas, como corredor ecológico de primer orden.

1.3 Suelo No Urbanizable de Protección por Riesgos Naturales

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

- **Zona Inundable. SNUPrR:ZI.**

El espacio fluvial en lo referente al riesgo de inundación se encuentra integrado por dos zonas: Zona de Territorio Fluvial Preferente y Zona Inundable (Anexo PN5 del POT-3 Área Central). En ambas zonas, para los ríos Elorz y Arga se ha tomado la información incluida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) existente en Geoportal SItEbra.

La mayor parte de la zona inundable del río Elorz a su paso por el término municipal de Zizur Mayor (Zizur Nagusia queda incluido en el PSIS del TAV, clasificado como suelo urbanizable, y en ningún caso afecta al suelo urbano de los tres núcleos de Zizur Mayor, ni a sus desarrollos propuestos.

- o **Zona de Flujo Preferente.** Definida en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, como aquella zona donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde para la avenida de 100 años de periodo de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes.
- o **Zona Inundable.** En esta zona, en base a la información recabada del SNCZI, el Gobierno de Navarra ha calculado los tres niveles de riesgo de inundación, bajo, medio y alto, en función de los criterios establecidos en el anexo PN5 "Criterios relativos a la Zonificación de Áreas Inundables y Usos Admisibles de las mismas" de los POT, que dependen del periodo de retorno de la avenida, así como del caudal y de la velocidad del agua.

- **Llanura Aluvial. SNUPrR:LLA.**

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

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

- **Zona de Riesgo de Incendio. SNUPrR:ZINC.**

Tras la aprobación del Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (INFONA 2022) Zizur Mayor/Zizur Nagusia queda





encuadrada como zona de Alto Riesgo (ZAR). El PM delimita tres zonas diferenciadas en concepto de prevención del riesgo de incendios:

- **Zona de Riesgo Alto de Incendios.** Se corresponde con las zonas donde están presentes masas de vegetación forestal arbolada, principalmente de coníferas, en el que se considera una vulnerabilidad a los incendios Muy Alta.
- **Interfaz agrícola-urbana.** El Plan INFONA establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la seguridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en caso de interfaz urbana y agrícola.
- **Interfaz urbano-forestal.** Por su parte, la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales, aprobada por Real Decreto 893/2013, establece una serie de medidas para las nuevas edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal y que resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal.



Suelo No Urbanizable de Protección.





2. SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

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

- **Formaciones Arboladas con Valor Ambiental y Protector. SNUPrA:FAVAP.**

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

Con su preservación se pretende conservar el óptimo crecimiento, desarrollo y consolidación de estas masas, evitando su pérdida y degradación. Así mismo, se busca complementar la función de protección del suelo frente a la erosión, y la conservación de la biodiversidad junto a otras masas forestales naturales y zonas de matorral y pastos. Por otra parte, como estructuras leñosas de crecimiento lento, constituyen el elemento natural más eficaz y económico como fijador de carbono (CO₂). Cumplen además un importante papel como elemento del paisaje, aportando contraste en un contexto predominantemente agrario donde la masa forestal no ocupa una superficie relevante.

- **Formaciones Arbustivas y Herbáceas. SNUPrA:FAH.**

Se corresponde con formaciones de matorrales y pastizales que ocupan la mayor parte de la superficie no labrada, exceptuando los pinares y las formaciones asociadas a las masas de agua. En ocasiones estos ámbitos presentan un alto grado de degradación que se pretende mejorar con esta preservación.

La presencia y variedad de todos estos entornos contribuyen a una mayor biodiversidad y al aumento del contraste paisajístico en el término municipal.

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

Se corresponde con zonas agrícolas de secano, que, por su ubicación entre elementos significativos de valor ambiental, cumplen la función de conector biológico y territorial entre diferentes ecosistemas. Se han considerado como tales algunas parcelas agrícolas localizadas en la zona del talud y en el valle fluvial de los ríos Arga-Elorz.

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





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



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



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

- **Cultivos. SNUPrsEN:C.**

Incluye los campos de cultivo en régimen de secano, principalmente cerealistas, característicos de la Cuenca de Pamplona. En base a la climatología y la calidad agrológica de los suelos suelen obtener rendimientos asegurados. No obstante, la dinámica decreciente de la actividad agraria a nivel municipal y la sustitución del suelo agrícola por urbanizado han derivado a una situación reducida y marginal de estos espacios. Se trata de cultivos extensivos de secano en zonas de escasa y media pendiente. Si bien a priori se establece para esta sub-subcategoría un régimen de protección generalizado muy permisivo en cuanto a los usos constructivos y no constructivos, deberá tenerse en cuenta el elemento diferenciador del contexto territorial donde se localiza, la Gran Ciudad o Área Metropolitana de Pamplona, lo cual motiva, evidentemente, dicho régimen.

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

- **Camino de Interés Municipal. SNUPrsCu:CIM.**

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

- **Lugares de la Memoria Histórica. SNUPrsCu:LMH.**

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

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





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

- **Preservación del Entorno del Núcleo Urbano. SNUPrsSMD:ENU.**

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

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

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

Además, dentro de esta sub-subcategoría se han diferenciado distintos usos de suelo de cara al desarrollo futuro propuesto: residencial, actividad económica-industrial y zonas libres públicas-dotacional. En el caso del ámbito emplazado al suroeste de la urbanización Zizur la división entre el uso residencial y el de actividad económica-industrial es orientativa.

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

- **Enclave de Interés Paisajístico y con Alta Exposición. SNUPrsP: IPAE.**

El Documento del Paisaje del POT-3, realizada en fechas relativamente recientes (2019), con posterioridad a la aprobación definitiva del citado Instrumento territorial, delimita un ámbito en el suelo no urbanizable de Zizur Mayor/Zizur Nagusia como enclave de alto valor paisajístico que requiere de medidas especiales de protección por su fragilidad, relacionada con su percepción y visibilidad. Dicho ámbito está integrado en la categoría de enclaves de interés paisajístico y con alta exposición;





- Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi. Incluye el cortado ocupado por masa forestal y pastizal que separa la meseta donde se enclava el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia del valle fluvial del río Elorz.

• Paisaje de Atención Especial. SNUPrsP:PAE.

Se corresponde con las delimitaciones de dos Paisajes de Atención Especial de Gestión establecidos en el documento actualizado del Paisaje del POT-3 Área Central. Son enclaves caracterizados por su alta fragilidad del paisaje, en los que se ha identificado alta tensión territorial sujetas a fuertes dinámicas transformadores del territorio, y por ello requieren acciones encaminadas a armonizar dichos cambios con planteamientos de integración paisajística y resiliencia frente al cambio climático:

- PAE G01 "Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas",
- PAE G02 "Etxbakoitz y Donapea".

Se incluyen aquellos entornos de dichos paisajes clasificados como suelo no urbanizable (como afecciones territoriales se incorporan en la documentación gráfica los ámbitos completos de ambos PAEs que afectan al resto de clases de suelo).



Suelo No Urbanizable de Preservación.





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



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



1.3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE USOS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

A. RESIDENCIAL

Según se desprende de los datos actualizados de viviendas ejecutadas y previstas del planeamiento vigente, la previsión está prácticamente agotada. Las viviendas previstas o en ejecución ascienden a 364; 13 en el Pueblo Viejo, 32 en la Urbanización Zizur, y 319 en Ardoi. El número de viviendas suma un total de 6.916, sumadas a las ya citadas las existentes en cada uno de los núcleos: 529 en el Pueblo Viejo; 3.765 en la urbanización Zizur y 2.258 en Ardoi. Por lo cual, aplicando una ratio de 2,52 hab./viv., da como resultado una población prevista de 17.428 habitantes, con una densidad de 16,2 viv./ha. en el Pueblo Viejo; 39,6 viv./ha. en la urbanización Zizur; y 36,6 viv./ha. en Ardoi.

Los nuevos desarrollos residenciales propuestos se atienen a los planteados en la EMOT, y se concretan en un sector de suelo urbanizable y dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, A7 y A36.

El Sector S-001 de Suelo Urbanizable incluye tres áreas de suelo residencial: dos de ellas se emplazan al norte de la Autovía A-12 como ampliación de la urbanización Ardoi, las áreas 004-1 y 004-2; y una tercera, el área 004-4 localizada al sur de la A-12, como ampliación de la urbanización Zizur. La delimitación final del sector S-001 responde a la alteración de términos municipales llevada a cabo con la Cendea de Cizur, así como el límite del área 004-4.

Se apuesta por una densidad media para los nuevos desarrollos mayoritarios de vivienda colectiva de 40 viv/ha, permitiendo la posibilidad de que el Plan Parcial de desarrollo proyecte algunas viviendas unifamiliares en el área homogénea 004-4. Se apuesta por una densidad mayor a la actual de Ardoi en base al planteamiento de que ésta repercutirá en una mayor calidad de vida, complejidad funcional y diversidad de usos. Por otro lado, conllevará un aumento de las dotaciones y zonas verdes de barrio, y permitirá cubrir en mayor grado las necesidades de viviendas, incluida la vivienda protegida. Además, posibilita la ubicación de un gran establecimiento comercial conforme a la Ley Foral 17/2001 y mejora la viabilidad del sector permitiendo mejoras en las infraestructuras (refuerzos en movilidad, soterramiento de tendido eléctrico, etc.). Por todo ello, se entiende que dicha densidad es la que mejor responde en una ciudad del tamaño de Zizur Mayor/Zizur Nagusia a los criterios de sostenibilidad económica, social y ambiental.

Las **Unidades A7 y A36** suponen dos actuaciones nuevas de carácter residencial, independientemente de las que se mantienen del plan anterior.

Por último, se establece una **Reserva Estratégica de Suelo Residencial** para un futuro desarrollo al sur de la ampliación de la Urbanización Zizur, de forma que pueda desarrollarse justificadamente sin precisar una revisión del PGM a medio largo plazo.

En cuanto a la previsión de vivienda de protección pública, el Plan General Municipal apuesta por dotar al municipio de una capacidad residencial suficiente





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.



que dé respuesta a la posible demanda. Por ello, prevé que un total de 1.034 viviendas se destinen a algún tipo de protección oficial, lo que supone un 50 % de la nueva capacidad residencial prevista. Se adjunta tabla con el desglose de viviendas libres y de protección pública:

PREVISION Nº VIVIENDAS PGM		Nº de Viviendas	Libres	VPP
URBANIZABLE SECTOR S-001	50% VPP	2.014	1.007	1.007
UNIDAD DE EJECUCIÓN A7	36% VPP	42	27	15
UNIDAD DE EJECUCIÓN A36	100% VPP	12	0	12
TOTALES		2.068	1.034	1.034
			50%	50%

B. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

La propuesta planteada desde el PUM se concreta en el **área Homogénea 004-3 "Ampliación Terciario Productivo"**, que es parte de la Unidad Espacial SE-004.

Atendiendo al ajuste de suelo urbanizable, como consecuencia de la alteración de términos, se ha reducido ligeramente la superficie prevista, dotándola de usos mixtos para favorecer su desarrollo.

Además, se delimita en suelo no urbanizable una **Reserva Estratégica de suelo para Actividades Económicas**, al sur de la urbanización Zizur, en las proximidades de la Autovía A-12.

Conforme al estudio realizado en la EMOT y el Plan de Atracción y Ordenación Comercial desarrollado, se han indicado los ejes preferentemente comerciales en continuidad con los existentes y vinculados a espacios públicos.

Igualmente se ha determinado que el Área Homogénea 004-3 Ampliación Terciario Productivo es el más adecuado por sus características para el uso específico de gran establecimiento comercial conforme a la mencionada legislación.

Además, se han establecido medidas concretas respecto al **uso comercial en planta baja de viviendas colectiva**, en concreto la diversificación y la flexibilización en los usos terciarios.

C. EQUIPAMIENTOS

Del análisis de equipamientos se deduce que el nivel de dotaciones es alto, con notable capacidad para acoger nuevos servicios para la ciudadanía, con parcelas dotacionales y edificaciones disponibles.

En los últimos años se han producido notables mejoras y ampliaciones de las dotaciones, cubriendo parte de las necesidades detectadas en la fase de EMOT.





- Centro de Salud de la Urbanización Ardoi.
- Nuevo Gaztetxe municipal.
- Renovación del club de jubilados y centro de día.
- Adquisición del Palacete conocido como la "Casa de la Torre" para uso público como equipamiento cultural.
- Gimnasio Urbano de Carga Variable en el Parque Luis Ibero.
- Nueva Escuela Infantil en Ardoi (M4).

Además, figuran como dotaciones previstas:

- Centra Comunitaria y de Atención a las Familias (Ardoi).
- Coworking Zizurlan. Cuenta con una instalación de un ascensor para mejorar la accesibilidad de este espacio de emprendimiento.

Las actuaciones propuestas en el PUM son las siguientes:

- Modificación de la Unidad Morfológica M8 para el uso polivalente (deportivo-sociocultural) al objeto de permitir la ampliación de las instalaciones y adaptarlas a las necesidades de la población.
- Se incorpora al PUM el uso dotacional de la parcela de la "Casa de la Torre", con un uso polivalente (sociocultural y administrativo-servicios).
- Debido al desarrollo de la UE A7, la actual parcela de la Policía deja de ser dotacional, trasladando su función a otra de las parcelas dotacionales existentes, cuestión a determinar por el Ayuntamiento (Ardoi, zona residencial, Terciana, Plaza de la Mujer, etc.).
- Igualmente, debido al desarrollo de la UE A36 la actual parcela de las Antiguas escuelas deja de ser dotacional, con el traslado de las actividades a otra de las parcelas dotacionales.
- Se propone, una actuación de renovación urbanas en la UM A 26 y M6, que se desarrollará a través de un PEAU y previsiblemente modificará su uso actual dotacional incorporando otros usos a estas parcelas.

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

Por su parte, **el suelo urbanizable** cumplirá las determinaciones en cuanto a espacios dotacionales y de servicios del artículo 55 del DFL 1/2017, o la legislación de referencia que lo sustituya en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

D. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una red de zonas verdes y espacios libres urbanos y dotaciones amplia y bastante bien distribuida (tanto ejecutadas, como





zonas de reserva), con una mayor consolidación en la Urbanización Zizur que en el pueblo viejo y la urbanización Ardoi.

El PUM plantea un sistema de zonas verdes y espacios libres bien conectada y con vocación de integrar espacios multifuncionales como el deportivo, elementos del patrimonio cultural y otros de valor paisajístico.

Se definen en el PUM los ejes verdes y espacios libres que conectan espacios interiores y exteriores al núcleo urbano:

- Ejes estructurantes en el territorio:
 - o Parque Fluvial.
 - o Pinar de Ardoi (mirador).
 - o Camino de Santiago.
- Ejes principales de la Urbanización Zizur:
 - o Parque Erreniega.
 - o Parque Tallunze.
- Ejes principales de la Urbanización Ardoi:
 - o Avenida Belascoáin.
 - o Calles Mindegi y Saguesaña. Deben preverse actuaciones de reurbanización y amabilización desde el Ayuntamiento.
- Eje de conexión a ambos lados de la A-12.
- Ejes públicos dotados en los nuevos desarrollos.
- En los planos de Movilidad se ha reflejado el "Anillo Verde" correspondiente con el Proyecto de paseos saludables desarrollado por el Ayuntamiento para el acondicionamiento y señalización de unos paseos saludables en la localidad, que en gran parte de su desarrollo es coincidente o paralelo a los ejes verdes-libres anteriormente mencionados.

E. RED VIARIA Y MOVILIDAD.

Recientemente, en 2024, se ha realizado una actuación de movilidad relevante, la conexión peatonal y ciclable entre Zizur Mayor y Pamplona por la Avenida de Aróstegui (2024). Así mismo, está prevista para 2026 la ejecución de la conexión ciclable con Zizur Menor por la carretera NA-6053.

De los análisis llevados a cabo en la fase de EMOT y transmitidos por el Ayuntamiento se recogen las necesidades en materia de movilidad. Se determina que la fragmentación física provocada por las grandes infraestructuras de carreteras, A-15 y A-12, constituye la mayor debilidad del municipio. Esta última genera una desconexión funcional entre los tres núcleos (Pueblo, Urbanización Ardoi y Urbanización Zizur).





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



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



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

- **Refuerzo de infraestructura de movilidad sobre la A-12.** formado por una plataforma de conexión multimodal. El Objetivo es establecer un vínculo físico directo y fluido de movilidad sostenible entre el nuevo sector urbanizable residencial y la urbanización de Ardoi con la Urbanización de Zizur y el Pueblo, eliminando el efecto barrera de la Autovía del Camino. La actuación deberá integrar la continuidad de la infraestructura verde, funcionando como un pulmón conector que amabilice el tránsito peatonal y ciclista.
- **Eje de conexión y redistribución viaria entre las urbanizaciones Zizur-Ardai.** El Trazado propuesto, Conecta la calle Parque Talluntze (Urbanización) hasta la calle Sagüesgaña (Ardai), permitiendo la redistribución de flujos. El objetivo principal es permitir que los residentes de la Urbanización dispongan de una salida alternativa y directa hacia la autovía A-12 a través del nudo de Ardoi. Con ello se descongestiona el nudo central, punto de mayor conflicto viario del municipio. Este eje permitirá a su vez la permeabilidad transversal, facilitando el acceso a servicios y dotaciones de ambos sectores sin necesidad de circular por las vías de alta capacidad.
- **Otras propuestas de movilidad sostenible.** Como las especificadas en la normativa general de condiciones edificatorias de viviendas colectivas relativas a la ubicación de cuartos de bicicletas.

F. ACCESIBILIDAD.

El PGM garantiza con sus propuestas las condiciones básicas de accesibilidad y la no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en conformidad con la legislación vigente en esta materia.

En el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, los recorridos peatonales son itinerarios peatonales accesibles, que garantizan la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Sus dimensiones y características cumplen las condiciones generales en cuanto a anchura libre, altura libre de paso, pavimentación, pendiente transversal y longitudinal, iluminación, etc. Eventualmente existe algún itinerario no accesible, no resultando discriminatorio, pues existe recorrido alternativo que reúne las condiciones de itinerario peatonal accesible. Todos los espacios públicos de los núcleos cumplen las condiciones generales de áreas de estancia y elementos de urbanización definidos en la Orden ministerial.

G. EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El planteamiento de medidas de eficacia y eficiencia energética en sus propuestas queda justificado en el artículo titulado Mejora en la Eficacia y Eficiencia





Energética de los edificios existentes: cerramientos de balcones, galerías y terrazas, de la Normativa Urbanística General:

- Establecimiento de medidas en los proyectos de nuevas edificaciones en cumplimiento de la legislación vigente, y en concreto del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Ahorro de Energía.
- Se señala como criterio para los diferentes Sectores Espaciales la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.
- Se consideran entre otras actuaciones de cierre de balcones, terrazas, condiciones de cerramientos, cubriciones en plantas bajas, etc.
- En cuanto al uso de instalaciones de energías renovables, se posibilita la instalación de placas solares en cualquier edificación del casco urbano, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones de estética, excepto en las zonas protegidas y edificaciones catalogadas.

H. INFRAESTRUCTURAS.

Red de abastecimiento.

Situación actual

El término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia forma parte de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona (MCP), entidad que se encarga de la gestión del ciclo integral del agua, entre otros servicios y que ha proporcionado la información de sus redes.

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

La red de distribución en baja del municipio cuenta con dos conexiones a la red de alta de la MCP, una al norte y otra al sur.

La primera de ellas proviene desde el depósito de Gazólaz ubicado en el concejo homónimo de la Cendea de Zizur, al noroeste del municipio de Zizur Mayor. Desde este depósito parte una tubería de fundición de Ø500 mm, abasteciendo a los pueblos cercanos, al Pueblo Viejo, la Urbanización de Ardoi, el polígono de Actividades Económicas y conectando con la red de la urbanización Zizur en su parte noroeste. El depósito de Gazólaz tiene una capacidad total de 15.000 m³ y se alimenta directamente desde la ETAP de Eguillor.

La segunda se produce en la parte sureste del casco urbano, hasta donde llega una tubería de fundición de Ø300 mm proveniente desde Pamplona a través de la Meseta de Cordovilla.





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



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

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

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

Ordenación propuesta.

La ordenación propuesta contempla dos nuevas zonas urbanas, la primera al Oeste del núcleo existente de Ardoi, con aproximadamente 1.400 nuevas viviendas y un área de actividad terciaria de 55.000 m² y una segunda zona residencial, al Suroeste de la Urbanización, con aproximadamente 400 nuevas viviendas.

Se prevén las siguientes actuaciones de conexión y refuerzo de infraestructura de abastecimiento exteriores al ámbito, que garantizarán el suministro de agua





potable, dando servicio tanto a los nuevos sectores de Zizur Mayor y otros planeamientos que se encuentran en desarrollo en la Comarca de Pamplona, así como a los usuarios actuales:

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

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

Red de saneamiento.

Al igual que en caso del abastecimiento, la red de saneamiento, tanto de aguas fecales como pluviales, es de titularidad de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. Así mismo, las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030", encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir los caudales de tratamiento mediante redes separativas, mejorar la eficiencia de los tratamientos para satisfacer las futuras normativas de vertido aún más restrictivas y evitar el deterioro de la calidad del medio receptor.

Situación actual

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

En cuanto a **la red de fecales**, el municipio se divide en tres vertientes:

- La urbanización de Ardoi recoge todas sus aguas fecales en un colector de PVC Ø400 mm que discurre hacia el sur y posteriormente en dirección suroeste hacia el polígono de actividades económicas donde recoge las aguas fecales de este. Desde el polígono parte un colector de HA Ø600 mm que discurre en dirección noroeste hacia Gazolaz y luego continúa hacia el norte hasta llegar a la EDAR de Arazuri.
- Una pequeña parte del noreste del Pueblo Viejo vierte sus aguas fecales a un colector de PVC Ø315 mm que discurre en dirección noroeste por la Avenida Aróstegui hacia el emisario existente en la margen izquierda del río Elorz que llega a la EDAR de Arazuri.





- La mayor parte de las aguas de la Urbanización Zizur son recogidas por la red de colectores de fecales y evacuadas por un colector de HA Ø500 mm que discurre en dirección este en paralelo al Barranco de la Morea, hasta conectar con el emisario unitario del río Elorz existente en la localidad de Galar.
- La parte más antigua de la Urbanización de Zizur (parte este de la Ronda San Cristóbal y adyacentes) cuenta con una red unitaria que discurre en paralelo al colector de fecales hasta el emisario del río Elorz en Galar, pero en este caso el colector unitario está formado por tubería de HA Ø1600 mm.

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



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

En cuanto a la capacidad de la EDAR, las instalaciones están diseñadas para acoger un total de 770,000 habitantes equivalentes con un caudal medio de 1.200 - 1.300 l/s.

En cuanto a **la red de pluviales**, se divide en tres vertientes:

- La urbanización de Ardoi, el polígono de actividades económicas y la parte sur del Pueblo vierten sus aguas en las acequias y barrancos que discurren en dirección oeste hacia el río Arga.





- La parte norte del Pueblo Viejo vierte sus aguas a los barrancos de la ladera norte de la Sierra de Zizur, discuriendo en dirección norte hacia el río Elorz.
- La Urbanización de Zizur vierte sus aguas en los barrancos que discurren en dirección este hacia el río Elorz. Para evitar inundaciones como las ocurridas en el año 2013 se ejecutó en 2014-2015 un nuevo colector de hormigón armado de Ø1800 mm que desagua en el Barranco de la Morea junto al límite este del municipio.

Ordenación propuesta.

Respecto a **la red de fecales**, en el informe de la MCP, a la versión preliminar de la EMOT, a fecha 13.09.2024, se indica que aquella ha llevado cabo un análisis de la capacidad de las infraestructuras de saneamiento existentes.

- La zona de ampliación de la Urbanización Ardoi está condicionado por el colector comarcal en alta que da servicio a los sectores Ardoi y al área de actividades económicas construido por la MCP en base a un convenio suscrito en el año 2005 con el Ayuntamiento de Zizur Mayor y el Ayuntamiento de la Cendea de Zizur y fue sufragado íntegramente por los ayuntamientos. El colector se diseñó para que pudiera servir a futuros desarrollos que se concretaron en el convenio, y además la MCP ha constatado que el colector construido cuenta con una capacidad hidráulica por encima de la reservada. Si la propuesta de crecimiento del PGM de Zizur Mayor superase esta reserva todavía disponible en la capacidad de la instalación será precisa ampliarla, sin perjuicio de estudio de otras alternativas técnicas, siendo los promotores de los nuevos desarrollos quienes acometerán las obras necesarias.
Preliminarmente, se calcula que el colector tiene capacidad para evacuar un caudal de 394 l/seg. Con una dotación de abastecimiento de 300 l/hab./día y coeficiente punta de 3, se calcula que una caudal punta de 394 l/seg. corresponde a 37.824 habitantes, población muy superior a la actual de Zizur Mayor, el resto de los municipios a los que da servicio el colector de fecales de Ø600 mm, como Gazolaz, Paternain, Sagües y el polígono de actividades económicas CL3.
- En lo que se refiere a la zona de ampliación de la Urbanización Zizur, la propuesta de desarrollo residencial está condicionada por la capacidad disponible en las redes de la urbanización, de manera que no podrá conectarse a estas. Se plantea la alternativa de disponer la red de saneamiento de aguas fecales por el nuevo ámbito residencial hasta alcanzar el emisario que recoge la urbanización Zizur que discurre en dirección a la población de Esquiroz, al Este de Zizur Mayor.

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





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

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

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

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

Red de energía eléctrica.

Situación actual

En la actualidad, Zizur Mayor/Zizur Nagusia, como sexto núcleo más poblado de Navarra y perteneciente al Área Metropolitana de Pamplona, con la cercanía del polígono Landaben y el cinturón industrial que rodea la capital, es atravesado por un número importante de líneas aéreas de alta tensión. Cuenta además en su término con una subestación eléctrica (STR Zizur Mayor) al norte, junto a la A-15.

Por su relevancia hay que destacar una línea aérea de transporte de energía eléctrica, de 220 kv, titularidad de Red Eléctrica, que discurre por los límites sur y oeste del Municipio y conecta las subestaciones de Cordovilla y Arazuri.

Ordenación propuesta.

En los nuevos sectores, tanto residenciales como de actividad terciaria, en vista de la extensa red existente y de los futuros desarrollos previstos, no se considera necesaria ampliación alguna, tendiendo tanto la subestación como las líneas de distribución capacidad suficiente para la demanda futura. El trazado definitivo de la red y sus características concretas se definirán en los posteriores instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización.

Respecto a los futuros desarrollos hay que destacar la necesidad de realizar desvíos o modificaciones de líneas aéreas existentes en los subsectores Ampliación de la Urbanización Ardoi y Ampliación Urbanización Zizur.





Especialmente relevante es el desvío planteado de la línea de titularidad de Red Eléctrica de España (REE) de 220 kV, que discurre por el límite Sur y Oeste del Municipio y que es preciso desviar en el tramo del nuevo sector junto a Ardoi.

Red de Alumbrado Público

Situación actual

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

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

Ordenación propuesta

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

El cálculo y dimensionado del alumbrado público para los viales se realizará de acuerdo al actual reglamento vigente de baja tensión y demás normativas Forales y Municipales. Por su parte, el diseño del alumbrado público de viales y plazas se realiza en base a los siguientes criterios:

- Garantizar un suministro suficiente para las necesidades previstas.
- Primar la total seguridad en el servicio de alumbrado, no sólo en el diseño de la red, sino en la programación de las pautas de uso y mantenimiento a realizar en un futuro.
- Proporcionar una iluminación suficiente y que ofrezca la máxima seguridad, tanto al tráfico rodado como al de peatones.
- Adquirir un confort visual. Los conductores deben tener la fiabilidad visual continuada
- Proporcionar un aspecto atractivo a las vías urbanas durante la noche.
- Permitir un fuerte incremento de luz en un lugar con relación a sus alrededores.
- Permitir una reducción del consumo, y del flujo luminoso, en horario nocturno de poco tránsito.

Red de Gas

Situación actual

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





Ordenación propuesta

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

Red de Telecomunicaciones

Situación actual

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

Ordenación propuesta

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

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

Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

Situación actual

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

Ordenación propuesta

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





1.3.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO AL MODELO TERRITORIAL

El modelo de ocupación urbana y territorial propuesto para el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en el presente PUM, ha tenido en cuenta los elementos naturales y artificiales que estructuran el término municipal. No obstante, la consideración sobre dicho modelo tiene presente la realidad administrativa y territorial que caracteriza al municipio: su superficie relativamente pequeña y su pertenencia al área Metropolitana de Pamplona, que, entre otras cosas, ha precisado de una redelimitación de términos con la Cendea de Cizur, así como de otra, que presumiblemente se llevará a cabo en el contexto del desarrollo de la nueva estación ferroviaria de Pamplona. Entre los citados elementos, hay que destacar:

- El sistema fluvial de los ríos Elorz y Arga, sus llanuras aluviales, y sus vegas, si bien gran parte de estos ámbitos se encuentran dentro del PSIS del TAV, y por tanto su ordenación se halla supeditada a dicho instrumento territorial; el talud forestal que separa el citado valle fluvial de las mesetas urbanas de Barañáin; y el ámbito característico de la cuenca cerealista, cuyo espacio tradicional agrario se ve supeditado y condicionado al desarrollo urbano de la Gran Ciudad.
- El núcleo urbano compacto de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con sus tres ámbitos espaciales reconocibles: Pueblo, Urbanización Zizur y Urbanización Ardoi.
- Los desarrollos exteriores al citado núcleo, que quedan prácticamente determinados a corto, medio y largo plazo por la ocupación del espacio agrario tradicional, así como por la ordenación del citado PSIS.
- Las principales infraestructuras que estructuran el territorio. Las carreteras de interés suprarregional de alta capacidad; Autovías A-15 y A-12, las de interés de la Comunidad Foral y local, y la línea de ferrocarril, con la trascendencia que supone para el municipio la nueva estación de Pamplona y el trazado de la línea de Alta Velocidad. Por último, el trazado de itinerarios de rango supramunicipal, el Camino de Santiago y el Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

Por otro lado, en la descripción y desarrollo de categorización del SNU realizada en el punto 1.3.2, queda justificada la consideración de la propuesta con respecto a la integración de los aspectos medioambientales, paisajísticos y patrimoniales del territorio.

Por último, se ha procedido a la Categorización de los terrenos rústicos, como suelos no urbanizables de preservación en coherencia con la propuesta de Unidades Ambientales del POT-3 y de las Unidades Ambientales y Paisajísticas del PUM, según los anexos PN2 y PN7 del POT.





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



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



2. OBJETIVOS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL QUE GUARDAN RELACIÓN CON EL PGM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA. ÁMBITOS EUROPEO, NACIONAL Y REGIONAL.

Los objetivos de protección ambiental referidos a los ámbitos europeo, nacional y regional emanan de Comisiones, Acuerdos y Convenios internacionales que trasponen sus decisiones y determinaciones a la legislación europea o nacional mediante Leyes, Directivas, Programas y Estrategias de carácter ambiental y de desarrollo sostenible. Todos estos objetivos están muy relacionados entre sí.

Con el fin de entresacar los objetivos prioritarios de protección ambiental aplicables al PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se consideran a continuación los documentos más relevantes, a nivel europeo, nacional y autonómico, centrados en los temas de sostenibilidad, que determinan los objetivos de protección ambiental en relación con los criterios estratégicos aplicables al caso específico del planeamiento urbanístico.

2.1. ÁMBITO DE LA UNIÓN EUROPEA (U.E.).

La política ambiental de la U.E. viene articulada desde hace varias décadas en torno a programas de acción que establecen los objetivos prioritarios en materia ambiental para un periodo temporal determinado.

VIII PROGRAMA DE ACCIÓN DE LA U.E. EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE (PMA).

El VIII PMA tiene por objeto acelerar la transición ecológica de manera justa e inclusiva, con el objetivo a largo plazo "Vivir bien, respetando los límites de nuestro planeta" de aquí a 2050; "Una economía del bienestar en la que no se desperdicie nada, el crecimiento sea regenerativo, se haya logrado la neutralidad climática en la Unión y se hayan reducido significativamente las desigualdades. Un medio ambiente en el que se conserva la biodiversidad, los ecosistemas prosperan y la naturaleza está protegida, lo que conduce a un fortalecimiento de la resiliencia frente al cambio climático, a las catástrofes relacionadas con las condiciones meteorológicas y climáticas y a otros riesgos medioambientales. La Unión marca el paso para garantizar la prosperidad de las generaciones presentes y futuras en todo el mundo, inspirada por la responsabilidad intergeneracional."

El programa del VIII PMA describe seis objetivos prioritarios temáticos interrelacionados para el periodo que finaliza el 31 de diciembre de 2030.

1. La reducción rápida y predecible de las emisiones de gases de efecto invernadero y el incremento de las absorciones por sumideros naturales en la Unión para alcanzar el objetivo de reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero para 2030.
2. Fortalecimiento de la resiliencia y la adaptación y reducción de la vulnerabilidad del medio ambiente, de la sociedad y de la totalidad de





sectores de la economía, al cambio climático, al tiempo que se mejora la prevención de las catástrofes relacionadas con las condiciones meteorológicas y climáticas y la preparación ante estos fenómenos.

3. La evolución hacia una economía del bienestar que devuelva al planeta más de lo que toma de él, y el aceleramiento de la transición hacia una economía circular no tóxica en la que el crecimiento sea regenerativo, los recursos se utilicen de manera eficiente y sostenible y se aplique la jerarquía de residuos.
4. La consecución del objetivo de contaminación cero, también en relación con los productos químicos nocivos, a fin de lograr un entorno sin sustancias tóxicas, incluidos el aire, el agua y el suelo, y también en lo que atañe a la contaminación lumínica y acústica, y la protección de la salud y el bienestar de las personas, los animales y los ecosistemas frente a los riesgos e impactos negativos medioambientales.
5. La protección, conservación y recuperación de la biodiversidad marina, terrestre y de las aguas interiores dentro y fuera de las zonas protegidas, entre otras acciones, deteniendo e invirtiendo la pérdida de biodiversidad y mejorando el estado de los ecosistemas, sus funciones y los servicios que prestan y mejorando el estado del medio ambiente, en particular el aire, el agua y el suelo, así como luchando contra la desertificación y la degradación del suelo.
6. El fomento de los aspectos medioambientales de la sostenibilidad, y la reducción significativa de las principales presiones climáticas y medioambientales asociadas a la producción y el consumo de la Unión, en particular en los ámbitos de la energía, la industria, los edificios y las infraestructuras, la movilidad, el turismo, el comercio internacional y el sistema alimentario.

AGENDA 2030 PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE.

En septiembre de 2015 todos los Estados Miembros de las Naciones Unidas aprobaron 17 objetivos como parte de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y un acuerdo para combatir el cambio climático, en la cual se establece un plan para alcanzar los objetivos en 15 años.

Los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) constituyen el plan para conseguir un futuro sostenible para todos. Por no ser reiterativos, dichos objetivos se desarrollan en el ámbito nacional en la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible.

Hay que destacar que, la Agenda 2030 concede a las ciudades y asentamientos urbanos un papel clave para alcanzar los ODS, señalando explícitamente como objetivo que "las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles".

2.2. ÁMBITO NACIONAL

A nivel nacional se deben tener presentes, principalmente, tres estrategias relativas al desarrollo sostenible y a la temática ambiental que afectan directa o indirectamente a las propuestas planteadas por el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia: La Estrategia Española de Medio Ambiente Urbano, la Estrategia Española





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



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



POM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

de Sostenibilidad Urbana y Local, y la Estrategia Española de Desarrollo Sostenible. Además, se ha considerado la Agenda Urbana Española, aprobada en 2019.

ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE MEDIO AMBIENTE URBANO (EMAU).

Aprobada en enero de 2008. Se estructura en los ámbitos temáticos de la Estrategia Temática Europea (urbanismo, edificación, movilidad y gestión urbana sostenibles), y añade un nuevo apartado relativo a las relaciones urbano-rural.

Los objetivos planteados para la consecución de un urbanismo sostenible son:

- Crear ciudad y no urbanización.
- Recuperar y rehabilitar la ciudad existente.
- Aumentar la calidad urbana, en especial de la red de espacios y equipamientos públicos.
- Integrar el urbanismo en un modelo de ordenación del territorio con criterios de sostenibilidad.

ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y LOCAL 2011 (EESUL).

La EESUL pretende ser un marco estratégico, no vinculante, que recoge principios, objetivos, directrices y medidas para avanzar en la dirección de una mayor sostenibilidad local. Pretende ser válido para todo tipo de entidades locales, avanzando en la propuesta de un nuevo enfoque integrado, dando cumplimiento al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible contemplado en el marco legislativo aprobado por el Real Decreto 2/2008, del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Incide en la base de la organización urbana futura y, por ello, en los fundamentos que deben conducir por la senda de la sostenibilidad, teniendo en cuenta que la sostenibilidad dependerá en buena medida en el modo de organizar la ciudad del futuro, integrada a nivel territorial en estrecha relación con otras ciudades y sus áreas rurales circundantes.

Los principios y objetivos específicos por ámbitos temáticos son los siguientes:

- En el ámbito del desarrollo territorial y urbano:

- se pretende frenar el crecimiento ilimitado y la explosión urbana de los últimos años, minimizando el consumo del suelo y protegiendo los espacios culturales, elementos fundamentales de la imagen urbana, la memoria histórica, así como los recursos naturales más valiosos, respetando la singularidad de lo urbano y lo rural, buscando su complementariedad.
- Se apuesta por la ciudad compacta, razonablemente densa y dotada de complejidad y variedad urbana.
- Se pone en valor y se persigue la mejora del patrimonio edificado y la regeneración urbana integrada de los tejidos consolidados frente al consumo indiscriminado de suelo y de obra nueva.
- Se incorpora el metabolismo urbano al planeamiento urbanístico y se promueve una mayor integración espacial y cohesión social.
- Además, desde un punto de vista instrumental, se pretende superar las deficiencias y recuperar la credibilidad, potencialidad y transparencia de los





instrumentos de planeamiento, impulsando la coordinación a nivel vertical y horizontal.

-En el ámbito de la movilidad

- se aspira a una integración de las políticas de movilidad, teniendo en consideración la planificación y gestión territorial junto con la gestión del transporte;
- alcanzar unos niveles de accesibilidad adecuados y homogéneos en el territorio; potenciar el desarrollo económico y mejorar la competitividad basándose en una movilidad sostenible;
- mejorar la calidad del aire a través de la reducción de las emisiones provenientes del transporte; así como el cambio hacia modos de transporte más sostenibles; mejorar la seguridad vial en todos los modos de transporte;
- favorecer la mejora de la salud de los ciudadanos y el medio ambiente con medidas tendentes a disminuir la sedentarización, los niveles de ruido, y mejorar la calidad del aire; racionalizar la demanda del transporte motorizada.

Estos objetivos cubren las cinco áreas básicas definidas por la Estrategia Española de Movilidad Sostenible: territorio, planificación del transporte y sus infraestructuras; cambio climático y reducción de la dependencia energética; calidad del aire y ruido; seguridad y salud; y gestión de la demanda.

-En el ámbito de la gestión urbana,

- se busca impulsar una nueva gobernanza, basada en la cooperación y coordinación interadministrativa vertical y horizontal, así como entre los territorios rurales y urbanos;
- aproximar en mayor medida la gestión a la ciudadanía fomentando su participación directa;
- impulsar un cambio cultural hacia la sostenibilidad;
- establecer mecanismos de seguimiento y evaluación de las políticas y los sistemas urbanos y rurales; así como el fomento de las nuevas tecnologías de la información y comunicación.
- Además, se debe promover una gestión más concienciada que fomente la acción pública, con medidas favorables al fomento de una gestión adecuada y sostenible durante todo el ciclo de vida de los productos y servicios, en especial de los residuos, así como de la aplicación de las medidas contenidas en la EESUL.

-En el ámbito de la edificación,

- se pretende mantener la coherencia con los objetivos propuestos para el modelo urbano, en particular la minimización del consumo de suelo, el fomento de la rehabilitación y puesta en valor del patrimonio edificado, y la puesta por la ciudad compacta, diversa y compleja,





- Desde el punto de vista metabólico se pretende ajustar al mínimo los recursos necesarios para mantener las actividades alojadas en la edificación y el impacto y las emisiones que generan;
- reducir, y en la posible reutilizar y reciclar el consumo de agua, energía y materiales en el ciclo de vida completo de los edificios, y los impactos de todo tipo que durante el mismo se generan;
- por último, también se aspira a la definición y puesta en práctica de un nuevo concepto de habitabilidad. Este modelo implica la garantía de una vivienda y habitación dignas, adecuadas y saludables, así como el acceso a los servicios propios de la ciudadanía, considerando los recursos utilizados.

-En el ámbito del cambio climático se plantean dos grandes objetivos:

- La reducción de emisiones de los sectores difusos, no regulados por el comercio de derechos de emisión (transporte, residencial, comercial e institucional, gestión de residuos, agricultura y gases fluorados. Los entes locales tienen alto grado competencial para establecer medidas de reducción de emisiones producidas por los tres primeros sectores, a través de sus competencias en materia de urbanismo, gestión de la movilidad urbana, gestión del espacio público y de los servicios de abastecimiento y saneamiento de aguas y gestión de residuos urbanos. Las medidas establecidas contribuirán al cumplimiento del Protocolo de Kioto en los sectores difusos.
- La adaptación de las ciudades españolas a los efectos del cambio climático. Algunos de los efectos previstos causados por el cambio climático se van a dejar sentir en el ámbito urbano (aumento de tormentas torrenciales y su intensidad, aumento de la frecuencia de las inundaciones, aumento de sequías persistentes, aumento de las frecuencias de olas de calor y su intensidad, etc.). Es preciso tomar medidas para paliar estos efectos. Se proponen medidas en línea con el Libro Verde: la adaptación europea al cambio climático; opciones para intervención de la UE, que han de desembocar en el Plan de Adaptación al Cambio Climático de la UE.
- Las relaciones entre lo rural y lo urbano deben plantearse en términos de complementariedad y colaboración entre ambos basándose en la solidaridad, la confianza y el entendimiento. Por medio de la planificación integrada, prestando especial interés a la protección del medio ambiente, el paisaje, la biodiversidad, geodiversidad y los valores ambientales del territorio, se mitigarán los impactos negativos que el desarrollo urbano tiene sobre las zonas rurales.
- Es necesario potenciar el modelo territorial donde ciudad y campo reafirmen su espacio propio, evitando procesos que favorezcan la dispersión urbana y confundan los límites físicos entre ambos espacios, pero favoreciendo la conectividad sensata.

ESTRATEGIA ESPAÑOLA DE DESARROLLO SOSTENIBLE. AGENDA 2030.

A nivel nacional, se ha asumido el acuerdo alcanzado a nivel mundial en 2015 a través del Plan de Acción para la Implementación de la Agenda 2030 Hacia una Estrategia Española de Desarrollo Sostenible, a través de los siguientes objetivos:





- Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo.
- Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible.
- Garantizar la vida sana y promover el bienestar de todos a todas las edades.
- Garantizar una educación inclusiva y equitativa de calidad y promover oportunidades de aprendizaje permanente para todos.
- Lograr la igualdad de género y empoderar a todas las mujeres y las niñas.
- Garantizar la disponibilidad y la gestión sostenible del agua y el saneamiento para todos.
- Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos.
- Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos.
- Construir Infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación.
- Reducir la desigualdad en los países y entre ellos.
- Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.
- Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles.
- Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos.
- Conservar y utilizar sosteniblemente los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible.
- Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y detener la pérdida de biodiversidad.
- Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y construir a todos los niveles instituciones eficaces e inclusivas que rindan cuentas.
- Fortalecer los medios de implementación y revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible.

AGENDA URBANA ESPAÑOLA (2019).

La Agenda Urbana Española (AUE) se aprobó en 2019 como la respuesta estatal a los grandes marcos internacionales: la Agenda 2030, la Nueva Agenda Urbana de Naciones Unidas y la Agenda Urbana Europea. Su propósito es trasladar estos compromisos al contexto español y ofrecer un método de trabajo claro, accesible y útil para todas las administraciones, especialmente para los municipios.

La AUE es una guía práctica, no normativa, que establece un marco común para avanzar hacia un modelo de desarrollo más sostenible, integrador y equilibrado.

Se estructura mediante:

- **10 ejes Estratégicos.** Son las grandes dimensiones que resumen los principales retos y oportunidades del desarrollo urbano y territorial en España. Cada uno de estos ejes contiene:





- **10 objetivos Estratégicos.** Estos objetivos estratégicos explican qué se pretende conseguir en cada ámbito clave. Cada objetivo estratégico se despliega en:
- **30 objetivos Específicos.** Son concreciones más operativas que ayudan a ordenar las prioridades y a orientar las líneas de trabajo. A partir de ellos se identifican las 291 líneas de actuación, que sirven como guía para definir las acciones.

Los diez ejes (EE) y objetivos (OE) estratégicos de la AUE son los siguientes:

EE-1: Territorio, Paisaje y Biodiversidad.

OE-1: Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.

EE-2: Modelo de ciudad.

OE-2: Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

EE-3: Territorio, Cambio Climático.

OE-3: Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.

EE-4: Territorio, Gestión sostenible de los recursos y economía circular.

OE-4: Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

EE-5: Territorio, Movilidad y Transporte.

OE-5: Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

EE-6: Territorio, Cohesión social e Igualdad de oportunidades.

OE-6: Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

EE-7: Territorio, Economía urbana.

OE-7: Impulsar y favorecer la economía urbana.

EE-8: Territorio, Vivienda.

OE-8: Garantizar el acceso a la vivienda.

EE-9: Territorio, Era digital.

OE-9: Liderar y fomentar la innovación digital.

EE-10: Territorio, Gobernanza e Instrumentos.

OE-10: Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

2.3. ÁMBITO AUTONÓMICO

Dado que en un apartado siguiente se tratará la relación del PGM con otros planes y programas de naturaleza territorial y ambiental, centrados en la comunidad Foral de Navarra, nos limitaremos aquí únicamente a tratar la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible.





ESTRATEGIA NAVARRA DE DESARROLLO SOSTENIBLE. AGENDA 2030.

A nivel autonómico, las instituciones navarras se han adherido plenamente a la Agenda 2030 aprobada en 2015 por Naciones Unidas y el Gobierno de Navarra está alineando sus políticas sociales, económicas y medioambientales con los ODS.

Las políticas de vivienda, transporte, urbanismo y ordenación del territorio en Navarra se orientan hacia las siguientes metas:

- Asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos de habitabilidad adecuados.
- Proporcionar el acceso al transporte público.
- Aumentar la urbanización inclusiva y sostenible.
- Proteger el patrimonio cultural y natural.
- Reducción el impacto ambiental de las ciudades.
- Proporcionar el acceso universal a espacios públicos seguros e inclusivos.

La política medioambiental relacionada con el cambio climático en Navarra se orienta hacia la consecución de las siguientes metas:

- Fortalecer la resiliencia y capacidad de adaptación a los riesgos climáticos.
- Incorporación de medidas relativas al cambio climático.
- Mejorar la educación medioambiental y la sensibilización social frente al cambio climático.

Estas metas se alcanzarán mediante la acción conjunta de diversos departamentos del Gobierno de Navarra, y así:

- Se promueve el acceso a la vivienda mediante diversas actuaciones que a su vez está siendo recogidas en el Plan Estratégico de Inclusión Social y en el futuro Plan de Vivienda.
- La meta referida al transporte público, mediante su Plan Director de Carreteras, Plan de actuaciones en los tramos de concentración de accidentes, Plan de supresión de pasos a nivel, Plan de Vialidad Invernal, Plan de Inspección del Transporte y Plan de Movilidad Sostenible.
- A través del Plan Estratégico de Cultura se promueve la protección del Patrimonio Cultural.
- Transporte), urbanismo, ciudades sostenibles, espacios inclusivos y seguros, a través de diversos instrumentos (Programa de Desarrollo Rural, Estrategia Territorial de Navarra, Planes de Ordenación del Territorio, Hoja de Ruta del Cambio Climático y Plan de residuos).
- La consecución de espacios inclusivos y seguros se persigue a través del Plan especial de Emergencias ante el riesgo de inundaciones, el Plan territorial de emergencias, el Plan de Protección Civil de emergencia para incendios, y diversos planes específicos de emergencias.
- Finalmente, y en relación con la política medioambiental frente al cambio climático, el Gobierno de Navarra ha puesto en marcha la Hoja de Ruta del Cambio Climático.





3. RELACIONES CON OTROS PLANES Y PROGRAMAS DE NATURALEZA

TERRITORIAL Y AMBIENTAL

El Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia coincide en su ámbito de actuación con las orientaciones y determinaciones de carácter territorial y ambiental definidas por otros planes y programas cuya afección, de distinta naturaleza sectorial, inciden también en su término municipal. A su vez el PGM debe adscribir sus objetivos a los distintos marcos legales y estratégicos vigentes en Navarra.

De entre estos planes y programas, y centrados en el presente estudio en los aspectos ambientales y paisajísticos, hay que destacar varios de ellos, por cuanto sus determinaciones orientan y en algunos casos vinculan al planeamiento urbanístico, en su ordenación de carácter estructurante. A nivel de la Comunidad Foral citaremos como Instrumentos de Ordenación Territorial de Navarra, la Estrategia Territorial de Navarra y el Plan de Ordenación Territorial POT-3 "Área Central". A nivel municipal, la Agenda Local 21.

3.1. LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE NAVARRA (ETN).

La Estrategia Territorial de Navarra (ETN) es el instrumento de ordenación territorial que planifica la totalidad de Navarra. Establece los criterios que guían al resto de planes que afectan al territorio. Sus directrices son orientativas. Fue aprobada por el Parlamento de Navarra el 21 de junio de 2005. En 2019, el Consejo Social de Política Territorial y el Gobierno de Navarra decidieron iniciar un proceso de revisión de la ETN con el objeto de cambiar el modelo de desarrollo urbano y territorial, dado que era necesario adaptarlo a la perspectiva del desarrollo sostenible e incluir nuevos enfoques como la regeneración urbana, el cambio climático, la infraestructura verde, el paisaje, la economía circular y la movilidad, entre otros aspectos. En la actualidad está en fase avanzada para proceder a su aprobación definitiva.

La ETN plantea para el área urbana central, Subsistema Urbano del Área Metropolitana de Pamplona (donde queda incluido Zizur Mayor/Zizur Nagusia) los siguientes criterios estratégicos:

TERRITORIO COMPETITIVO:

- Bien comunicado internamente y con otras capitales de comarca.
- Con un centro neurálgico al que se conectan el resto de las poblaciones.
- Diversificado sectorialmente con población formada en los sectores económicos que potencialmente se pueden ampliar o potenciar en la zona.
- Acentuando diferencias rural-urbano.
- Mantenimiento de la población que actualmente se desplaza a Pamplona por motivos laborales y educativos, armonizando formación, trabajo y vivienda.





TERRITORIO SOSTENIBLE:

- Uso sostenible y organizado del territorio que no supere la capacidad de carga actual, ya alta: alta demanda de nuevas viviendas, lugares de trabajo, equipamientos sociales.
- Descentralizar algunos de los servicios en Pamplona reforzando los de otras capitales de la comarca.

TERRITORIO SOCIALMENTE EQUILIBRADO:

- Manteniendo el liderazgo de Pamplona en educación y sanidad en forma de red con las otras capitales de comarca un área competitiva y equilibrada.
- Fomentando la especificidad de formación, el acceso igualitario de los ciudadanos a los equipamientos, información, servicios y ocio, y fomentando la cooperación intracomarcal.
- En el diagnóstico contenido en la ETN se detecta en el subsistema urbano de Pamplona una fuerte dependencia del sector automovilístico, sector actualmente fuerte y competitivo pero frágil y dependiente de decisiones externas a la comunidad foral. Se apuesta por tanto por diversificar los sectores de producción hacia aquellos relacionados con la innovación, investigación, cultura, ocio, creatividad y servicios.
- En cuanto al desarrollo espacial-económico, la ETN diagnostica un desarrollo incontrolado de la ciudad de Pamplona. Sería aconsejable aumentar la funcionalidad y los recursos productivos de otras cabeceras de subsistemas urbanos como es el caso de Berriozar.
- En cuanto a las infraestructuras la ETN cree conveniente mejorar las comunicaciones con Aragón, Francia y Madrid, así como desarrollar la red ferroviaria y los sistemas de transporte entre las zonas rurales y urbanas.

3.2. EL POT 3 "ÁREA CENTRAL", SUBÁREA 10.4 "ÁREA METROPOLITANA DE PAMPLONA".

El PUM del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, como también lo hizo la fase previa de la EMOT, responde al Modelo de Desarrollo Territorial (MDT) adoptado por el POT para el ámbito geográfico y funcional que le corresponde, en particular para la subárea a la que pertenece, y se ajusta a sus previsiones.

El POT 3 "Área Central", subárea 10.4 "Área Metropolitana de Pamplona", incluye diecisiete municipios: Ansoáin, Aranguren, Barañáin, Berdún, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Cizur, Egués, Galar, Huarte, Noáin (Valle de Elorz), Olza, Orreaga, Pamplona, Villava, Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y cuenta con una superficie de 354,3 km².

El POT-3 marcó un escenario prospectivo demográfico para el año 2025 de 352.500 habitantes. Dicha proyección ya fue superada en el Censo de 2020 (362.617). Como resultado de dicha tendencia estamos en un escenario de necesidad de vivienda a escala de la Comarca de Pamplona, donde solo algunos municipios serán capaces de absorber la demanda.





3.2.1. OBJETIVOS GENERALES PARA LA SUBÁREA

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

3.2.2. MODELO TERRITORIAL



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

- La excelencia y el impulso de las infraestructuras del transporte garantizan la pertenencia al sistema urbano suprarregional y la función de Pamplona como espacio central y articulador del conjunto de la Comunidad Foral.
- El impulso de actividades económicas de alto valor añadido y la creación y consolidación de equipamientos y servicios de calidad aseguran el papel de Pamplona como "puerta de Navarra" y Capital de la región.
- La definición de los elementos estructurantes de Pamplona avala la formación de un desarrollo urbano vertebrado cuya evolución quedaría refrendada por la creación de un Ente Administrativo con competencias urbanísticas para el conjunto del Área Metropolitana.





- La conservación de la biodiversidad del territorio como parte del patrimonio cultural de Navarra, y la integración de estos activos en la estructura de la ciudad, constituyen medidas de integración medioambiental y paisajística acordes con los principios del desarrollo urbano sostenible.
- La aplicación de los principios de compacidad, continuidad y complejidad, colaboran igualmente, a la idea de procurar un desarrollo urbano sostenible.
- Medidas dirigidas a procurar un desarrollo funcional más equilibrado de la ciudad.

3.2.3. ORDENACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL.

Los POT realizan una completa regulación del Suelo No Urbanizable. Identifican suelos de especial protección y establecen criterios para su delimitación, uso y protección a los que el planeamiento debe ajustarse. En lo referente a suelos de preservación se limita a criterios de carácter orientativo.

A partir del Modelo de Desarrollo Territorial, que se ajusta a los objetivos para el presente eje estratégico, se identifican, definen y delimitan las Unidades Ambientales (UA), que no constituyen una categoría de suelo a nivel de ordenación. El planeamiento municipal puede utilizarlas o ajustarse a la escala del municipio y basarse en ellos para llegar a mayor nivel de concreción o detectar otras nuevas.

El POT-3 plantea como objetivos generales para el Área Central, la preservación y/o protección de los espacios de interés medioambiental y paisajístico, así como del patrimonio arqueológico, urbano y arquitectónico. Ahora bien, el POT no establece ninguna protección especial específica para el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, a excepción de lo concerniente a la Zona Fluvial, Sistema de Cauces y Riberas. Del mismo modo recoge como suelo protegido por legislación sectorial los itinerarios correspondientes al Camino de Santiago y a la Vía Verde del Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona (ríos Elorz y Arga). Por último, tiene en cuenta el riesgo de inundabilidad de la red hidrográfica. Desde el POT se realiza una clasificación del suelo no urbanizable en sus dos categorías, Protección y Preservación.

El Suelo No Urbanizable de Protección: cuenta con valores de rango supramunicipal;

- En razón del MDT adoptado por el POT (Áreas de Especial Protección),
- Por Riesgos Naturales (inundabilidad),
- Por legislación Sectorial.





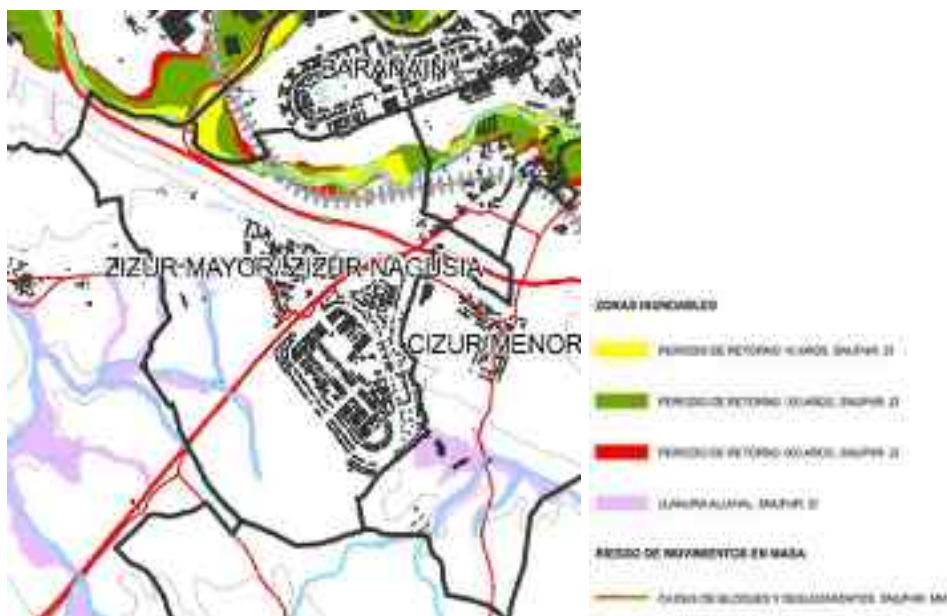
SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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



FUENTE: POT 3 Área Central. Áreas de especial protección.



FUENTE: POT 3 Área Central. Suelo de protección por riesgos naturales.





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

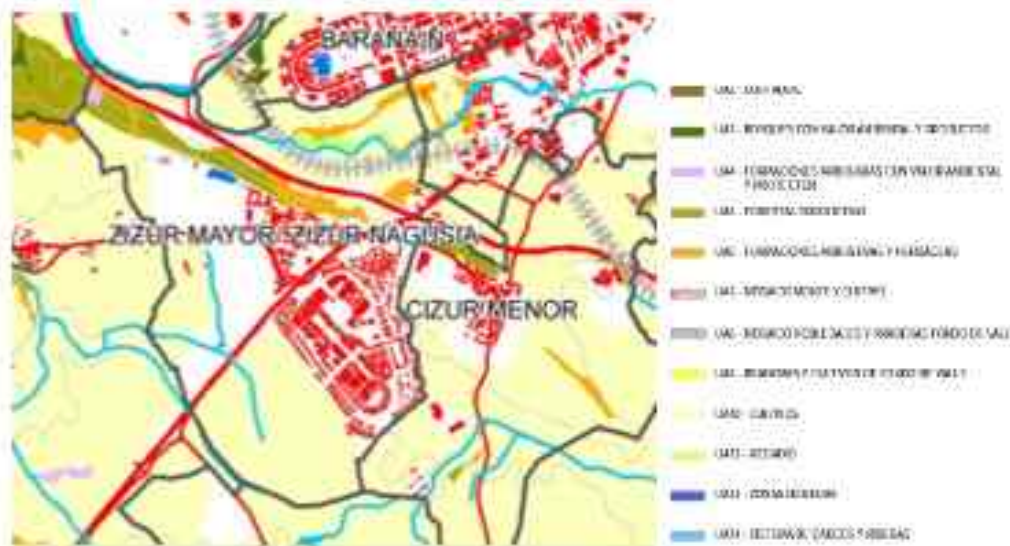


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



FUENTE: POT 3 Área Central. Suelo protegido por legislación vigente:

Suelo No Urbanizable de Preservación: se proponen a nivel orientativo las subcategorías y sub-subcategorías relacionadas con las Unidades Ambientales (UA) y las no relacionadas que obedecen a valores más específicos:



FUENTE: POT 3 Área Central. Unidades ambientales

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





3.2.4. EL PAISAJE

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia tiene en consideración el Documento de Paisaje del POT-3 "Área Central" (2019) que se desarrolla en el apartado 4.10.

3.3. PLANES SECTORIALES DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL

Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal son elementos que destacan dentro de los instrumentos de Ordenación Territorial que afectan al planeamiento municipal de forma vinculante, y que obligan a atenerse a su contenido al elaborar, aprobar y modificar la planificación urbanística. A continuación, se citan todos los PSIS planteados, algunos ya ejecutados, con afección al término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia:

- PSIS DEL ÁREA DE LA NUEVA ESTACIÓN DEL TREN DE ALTA VELOCIDAD Y ÁREA DE LA ANTIGUA ESTACIÓN DEL TREN

Fue aprobado definitivamente el 26.02.2010. Con posterioridad se ha tramitado un nuevo PSIS, actualmente en tramitación, que ha propuesto mayor número de viviendas en detrimento de la actividad económica, inicialmente planteada en torno a la futura estación del tren. Por lo que respecta a Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se puede seguir delimitando el área cercana (al otro lado de la A-15) como un área de oportunidad de actividades económicas. Por otra parte, las viviendas previstas en la ladera sur de Barañáin no tienen relación alguna con la trama del núcleo urbano actual. Tampoco la tienen las viviendas planteadas al este de la nueva estación. Por ello, se entiende que una posibilidad fuera una redelimitación de los términos municipales con Barañáin y Pamplona.



PSIS del Área de la Nueva estación del TAV. Aprobación inicial agosto 2025.





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



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



- PSIS DEL PARQUE FLUVIAL DE LA COMARCA DE PAMPLONA, PASEO FLUVIAL DEL ARGA.

El Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal del Parque Fluvial de la Comarca se aprobó por acuerdo del Gobierno de Navarra el 11 de octubre de 1999 (BON 138 del 3/11/1999). Posteriormente, a instancias de NILSA, se efectuaron diferentes modificaciones que fueron aprobadas por el Gobierno de Navarra en marzo de 2000. Por Acuerdo de Gobierno de Navarra, el 29 de marzo de 2010 se aprueba la ampliación del PSIS. De esta última se han realizado dos modificaciones posteriores, una en 2016 en el término de Egüés para el trazado de paseo del cauce del río Urbi y otra en 2020 para la delimitación del ámbito y trazado del tramo 6 a su paso por Ororbia.

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



PSIS Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona tramos 5 y 6

- PSIS GUENDULAIN.

Es un PSIS que no afecta directamente al término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, sino a las Cendeas de Cizur y Galar. Dadas las dimensiones del desarrollo previsto, si bien no se prevé éste a corto ni medio plazo, podría situar a nuestro municipio en una posición menos periférica de la trama urbana comarcal





PSIS de Guendulain. Fuente: SIUN

Es un PSIS que no afecta directamente al término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, sino a las Cendeas de Cizur y Galar. Dadas las dimensiones del desarrollo previsto, si bien no se prevé éste a corto ni medio plazo, podría situar a nuestro municipio en una posición menos periférica de la trama urbana comarcal

3.4. PLAN DIRECTOR DE CARRETERAS DE NAVARRA 2010-2018.



Propuesta de Nuevo vial de enlace Autovía A-12-Esquíroz





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



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



El Plan de Carreteras de la Comunidad Foral de Navarra es un documento en el que, analizada la red viaria regional actual, se definen las actuaciones, programadas en plazos y valoradas económicamente, que se han de realizar en función del desarrollo socioeconómico previsto para Navarra.

La PGM de Zizur Mayor /Zizur Nagusia incorpora las previsiones del IV Plan Director de Carreteras 2010-2018 elaborado por el Departamento de obras Públicas, Transportes y Comunicaciones de Gobierno de Navarra. En este Plan se contempla la actuación de un nuevo vial entre A-12-Zizur Mayor-Eskiroitz que conecte la autovía y el polígono industrial Comarca-2 con una previsión de 15 millones de euros, y dicha actuación se ha contemplado en la redacción del PUM.

3.5. PLAN DIRECTOR DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA 2019-2030.

La fase de redacción del presente PGM coincide con la entrada en vigor de la nueva fase del Plan Director del Ciclo Integral de Agua de Uso Urbano 2019-2030, es decir, del abastecimiento de agua de consumo y del saneamiento y depuración de aguas residuales urbanos. Este Plan incorpora los principios de la Directiva Marco del Agua del año 2000 y se convertirá en el principal instrumento de la Comunidad Foral para la lucha contra el cambio climático y a favor de la economía circular en materia hídrica. Además, es uno de los pilares de la nueva estrategia marco integrada del agua de Navarra para 2030.

El Plan Director 2019-2030 apuesta por un sistema público para prestar el servicio integral de uso urbano del agua. Este servicio agrupa tanto el abastecimiento de agua de consumo (también el industrial conectado a red) como el saneamiento-depuración de aguas residuales (incluyendo las pluviales); pero es un único servicio independientemente de que cada parte sea operado por entidades u organismos distintos.

En cuanto al abastecimiento, el objetivo marcado para 2030 es que el 100% de la población se abastezca desde fuentes con agua bruta de alta calidad y que se alcance un cumplimiento total de la normativa de aguas de consumo. El sistema se diseñará buscando fuentes de suministro suficientemente sólidas y a la vez diversificadas, promoviendo el empleo de aguas de menor calidad para usos menos exigentes. Se priorizará la protección de las áreas que drenan a las captaciones para uso urbano. Se propone que se satisfagan las demandas futuras con criterio de eficiencia y consumo responsable: para 2024, las dotaciones domésticas en todos los ámbitos no superarán los 120l/hab./día; y las redes tendrán ciertas eficiencias mínimas; como por ejemplo que las redes en baja con una eficiencia mínima del 60% en 2024 y del 70% en 2030.

El objetivo para saneamiento es que en 2024 todos los núcleos mayores de 100 habitantes tengan un sistema de depuración biológica. Se estudiará además la implantación de tratamientos avanzados para la eliminación de nutrientes o microcontaminantes.

Respecto a la gobernanza, se pretende superar el sistema asimétrico y atomizado anterior. La reforma plantea una nueva zonificación con 12 comarcas de gestión. En este nuevo sistema se considera recomendable: que las comarcas





lleven la competencia de abastecimiento en alta y baja; Igualmente en lo concerniente al saneamiento en alta y en baja, incluyendo pluviales; y se propone crear un ente de apoyo para facilitar un carácter integral al ciclo urbano del agua.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia quedaría incluida en la denominada Comarca de Pamplona, cuya gestión recae en la Mancomunidad homónima.

3.6. PLAN DE RESIDUOS DE NAVARRA 2017-2027.

El Plan de Residuos Navarra 2017-2027, elaborado en base a la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados, constituye el instrumento básico de la política de prevención y gestión de residuos en la Comunidad Foral dicho periodo y contiene el Programa de Prevención y el Plan de Gestión para los residuos generados y gestionados en la Comunidad Foral, alineada con los conceptos de Gobernanza y Economía Circular.

Los objetivos del Plan de Residuos se dividen en estratégicos y particulares (específicos para cada tipología de residuos). De entre los siete objetivos, tres de ellos guardan una relación más estrecha con los postulados de la planificación urbanística:

- OE.01. Economía Circular y Cambio Climático. Fomentar el uso eficiente de los recursos, con menor generación de residuos, impulsando la competitividad, la creación de empleo social y de innovación y contribuyendo en la estrategia frente al cambio climático.
- OE.06. Recogida Selectiva y Reciclaje. Avanzar hacia una recogida selectiva de alta calidad, que maximice la recuperación y el reciclado de los residuos y que garantice la corresponsabilidad del generador de los mismos, especialmente para los biorresiduos domésticos y para los residuos industriales. Para ello será necesaria una dotación suficiente de infraestructuras de carácter público de bajo coste y de cercanía para el tratamiento de residuos domésticos (biorresiduos, etc.), así como el incremento de la eficiencia de las instalaciones de tratamiento existentes, en relación con el reciclaje, la reutilización y valorización del material).
- OE.07. Eliminación. Reducir al máximo el depósito de residuos en vertedero, especialmente los reciclables, evitando que llegue residuo no tratado, esto es, vertido directo cero.

3.7. PLAN ENERGÉTICO DE NAVARRA (PEN) HORIZONTE 2030.

Los objetivos estratégicos de Navarra para el 2030 son los siguientes:

- Reducir las emisiones GEI energéticas (Gases de Efecto Invernadero) en un 40 % con respecto a las cifras de 1990. Reducción del 26% de las emisiones en los sectores difusos en 2030 respecto a 2005.
- Alcanzar el 50 % la contribución de las energías renovables en el consumo total de energía final y al mismo tiempo cubrir el 15 % de las necesidades del transporte con energías renovables.
- Reducir un 10% el consumo energía primaria respecto a las cifras proyectadas para el 2030 por actuaciones de eficiencia energética.





Los objetivos globales del PEN 2030 son los siguientes:

- Reducir para 2030 las emisiones GEI energéticas (Gases de Efecto Invernadero) en un 40 % con respecto a las cifras de 1990. Reducción del 26% de las emisiones en los sectores difusos en 2030 respecto a 2005, las emisiones GEI energéticas (Gases de Efecto Invernadero) en un 40 % con respecto a las cifras de 1990. Reducción del 26% de las emisiones en los sectores difusos en 2030 respecto a 2005.
- Reducción de las emisiones GEI energéticas (Gases de Efecto Invernadero) en un 20% respecto de 1990, hasta el año 2020, con un compromiso de reducir un 20 % con respecto a las cifras de 2015.
- Alcanzar el 28% de renovables en el consumo energético en 2020.
- Alcanzar el 50 % la contribución de las energías renovables en el consumo total de energía final en 2030.
- Reducir un 30 % el consumo energía primaria respecto a las cifras proyectadas para el 2020 por actuaciones de eficiencia energética, % de renovables en el consumo energético en 2020.
- Reducir un 10 % el consumo energía primaria respecto a las cifras proyectadas para el 2025 por actuaciones de eficiencia energética.
- Fomentar las energías renovables de manera sostenible (medio ambiente, economía y sociedad) % de renovables en el consumo energético en 2020.
- Difundir una nueva cultura energética en el ámbito ciudadano.
- Influir en el futuro energético de la ciudadanía, asegurando la observación de los aspectos sociales de la energía, contribuyendo a la seguridad del abastecimiento; mejorando los ratios de autoabastecimiento y reduciendo la pobreza energética.
- Fortalecer el tejido empresarial e industrial en el ámbito de las nuevas tecnologías energéticas a través de aplicaciones adaptadas a las Plan Energético de Navarra Horizonte 2030 (PEN 2030) 17 necesidades del territorio, relacionadas con la economía local y la formación.
- Apoyar a todos los departamentos de la Administración y a los municipios en las actuaciones y gestiones en materia de energía. Alcanzar el 28% de renovables en el consumo energético en 2020.
- Impulsar el cambio en el transporte hacia "vehículos de cero emisiones" incrementando la utilización de las energías renovables y reduciendo las emisiones contaminantes hasta cubrir el 15 % de las necesidades del transporte con energías renovables.
- Reducir la dependencia respecto al automóvil. De manera que se invierta el crecimiento del peso del automóvil en el reparto modal y otros indicadores como el de pasajeros-km o número de kilómetros recorridos diariamente en automóvil.
- Incrementar las oportunidades de los medios de transporte alternativos. En equilibrio con el objetivo anterior, se trata de generar oportunidades para que los ciudadanos puedan caminar, pedalear o utilizar el transporte colectivo en condiciones adecuadas de comodidad y seguridad.
- Establecer un procedimiento y una serie de herramientas para realizar la monitorización, evaluación y seguimiento del PEN 2030.





- Asegurar la información y participación pública en las fases de definición y desarrollo del PEN 2030.
- Planificar la energía como un bien o servicio universal, público y básico al alcance del 100% de las personas.

3.8. PLAN FORESTAL DE NAVARRA.

La Ley Foral de protección y desarrollo del patrimonio forestal de Navarra especifica los objetivos básicos que debe perseguir el Plan Forestal de Navarra, distinguiendo entre los que tienen un alcance netamente territorial de los que poseen un alcance más sectorial o económico.

Objetivos básicos de naturaleza territorial:

- Conservar y mejorar el medio natural y las condiciones ecológicas de los bosques.
- Mantener y recuperar, en su caso, la fertilidad de los suelos forestales y evitar su erosión.
- Promover la ampliación de la superficie forestal arbolada de Navarra, preferentemente mediante la creación de formaciones vegetales con capacidad para su regeneración y evolución hacia bosques originarios.
- Regular y fomentar el aprovechamiento ordenado de los montes como fuente de materia prima renovable, haciéndolo compatible con la protección del medio natural y con la generación de rentas en las áreas geográficas donde los montes tengan su enclave.
- La cuantificación y zonificación de los problemas erosivos de Navarra, así como la priorización y programación de los trabajos de restauración hidrológico-forestal.

Objetivos básicos de alcance económico

- Fomentar la colaboración con las Entidades Locales de Navarra en la defensa y protección de los terrenos forestales.
- Promover las actividades de primera transformación de los productos del monte.
- Fomentar el asociacionismo y la colaboración entre los sectores implicados en la producción, transformación y comercialización de los recursos forestales.
- Fomentar la investigación y experimentación silvícola y ecológica de los bosques y montes.
- Fomentar y regular el papel del bosque como marco de esparcimiento y recreo.
- Promover la actividad de pastoreo en los montes de manera ordenada.
- Fomentar el conocimiento, respeto e implantación del árbol.

3.9. PLAN DE PROTECCIÓN CIVIL DE NAVARRA (PLATENA).

El Plan territorial de Protección Civil de Navarra (PLATENA) tiene por objeto hacer frente a cualquier situación de emergencia dentro del ámbito de la Comunidad Foral de Navarra, protegiendo a las personas y bienes que puedan





resultar afectados. El Plan analiza todas las facetas que configuran las diferentes situaciones de emergencia y establece un sistema que permita conseguir:

- Un nivel de prevención suficiente con especial énfasis en la autoprotección.
- Una intervención rápida y eficaz que contemple, de manera prioritaria, el salvamento y protección de personas y bienes que puedan resultar afectados, el socorro sanitario a las víctimas y la asistencia social a los damnificados.
- Un programa de rehabilitación inmediata de los servicios públicos esenciales.
- Una información completa y continua.

3.10. PLAN DIRECTOR DE MOVILIDAD SOSTENIBLE DE NAVARRA 2018-2030.

Plan en fase de tramitación, que tiene por objetivo formular una política en materia de movilidad y transporte para los próximos años, desde la actualidad hasta 2030. La finalidad última es avanzar hacia la consecución de un modelo de movilidad sostenible en Navarra, mediante varios grandes enfoques complementarios:

- Fomentar políticas que reduzcan el impacto ambiental y, particularmente, colaboren a la lucha contra el cambio climático, mediante el menor uso del coche, la utilización más eficiente de los vehículos y el uso de combustibles menos contaminantes.
- Promocionar el transporte público en autobús para las mayores distancias y los desplazamientos a pie o en bicicleta para las distancias más cortas, con especial atención a los problemas de los grandes centros de atracción (universitarios, escolares, hospitalarios, etc.). Para ello se ha de favorecer la accesibilidad, eliminando barreras arquitectónicas que hagan más cómodos y seguros los desplazamientos de los colectivos más débiles (infancia, tercera edad, etc.).
- Hacer de la diversidad competencial una fortaleza, creando marcos estables de cooperación institucional y foros permanentes de coordinación de las políticas de movilidad, de infraestructuras y del territorio, y promoviendo tanto la integración administrativa, funcional y económica del sistema de la movilidad, como la vertebración de la planificación de movilidad, la urbanística y la territorial. Para todo ello, se debe crear un marco normativo y administrativo adecuado, identificando las modificaciones que sean necesarias a la legislación vigente, incluyendo posibles nuevas leyes que den soporte jurídico a órganos ordenadores, planificadores y coordinadores.

3.11. PLAN DE CIENCIA TECNOLOGÍA E INNOVACIÓN (PCTI) 2021-2025.

El nuevo Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación, PCTI, quiere posicionar a Navarra como líder en innovación. La innovación aumenta la prosperidad, mejora la calidad de vida y encuentra soluciones creativas a los grandes retos de nuestra sociedad, como la energía limpia y respetuosa con el medioambiente, la medicina personalizada, la alimentación saludable, el transporte sostenible y la sociedad digital.





Los 10 grandes objetivos que sirven de base al Plan, y que se encuentran alineados también con la Agenda 2030 de Desarrollo Sostenible de Navarra, son los siguientes:

- Compromiso recursos: Gobierno de Navarra, es decir, consignar anualmente en sus presupuestos las partidas comprometidas en la Ley Foral de Ciencia y Tecnología.
- Consejo Asesor en I+D+I.
- Observatorio de Innovación de Navarra.
- Impulso de la cadena de valor de la I+D+I, alineadas en 4 áreas: generación del conocimiento, cooperación y transferencia del conocimiento, promoción de la I+D+I empresarial e impulso de nuevas empresas de base tecnológica.
- Retorno de programas nacionales y europeos.
- Alineamiento del Plan y la Estrategia S4 de Navarra (Estrategia de Especialización Inteligente para la Sostenibilidad) y las prioridades en ella establecidas, en particular, con las estrategias de Transformación Digital, Transformación Sostenible y Cohesión Social del Gobierno de Navarra.
- Exigencia de resultados: ciencia, empresa y sociedad.
- Principio de igualdad de género.
- Vocaciones STEM (Ciencia, Tecnología, Ingeniería y Matemáticas).
- Compra pública de innovación.

Muchas de las temáticas recogidas en el PCTI, guardan estrecha relación con el planeamiento urbanístico. En ese sentido se pueden citar: la energía, sobre la base de la implantación de fuentes de energía renovable eólica y fotovoltaica, y el turismo integral, sobre la base de una diversidad paisajística, patrimonial e histórica.

3.12. PROYECTO LIFE NADAPTA DE ADAPTACIÓN DE NAVARRA AL CAMBIO CLIMÁTICO HCCN (KLINA).

El proyecto tiene como objetivo la adaptación de Navarra a los efectos del cambio climático, siguiendo la Hoja de Ruta del Cambio Climático de Navarra (HCCN 2017-2030-2050), y se concreta en 53 medidas para desarrollar en seis áreas estratégicas diferentes: agua, bosques, agricultura y ganadería, salud, infraestructuras y ordenación del territorio, y monitorización. Se trata del primer proyecto que LIFE Europa pone en marcha en una región autónoma, que plantea implementar una estrategia de adaptación en un territorio, y cuyos resultados tienen carácter demostrativo para otras regiones.

Entre las áreas estratégicas cabe destacar la referida a Infraestructuras y Planificación Territorial. El objetivo es definir medidas de adaptación del entorno urbano y la vivienda para alcanzar un nuevo modelo energético en áreas urbanas y rurales, basado en la eficiencia energética y la adaptación al cambio climático. Las acciones son:

- Nuevas medidas de gestión y adaptación del entorno construido al cambio climático.
- Análisis de la vulnerabilidad de infraestructuras críticas amenazadas por el cambio climático.





- Proyectos piloto en entorno urbano y rural: vivienda, equipamientos públicos y áreas de actividad económica.
- Gestión adaptativa del paisaje.

En cuanto al núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, los riesgos relacionados con los impactos derivados del cambio climático son los referidos principalmente al calor extremo, los períodos de sequía y las lluvias torrenciales y el riesgo de inundaciones. El incremento previsto de las olas y golpes de calor, agravarán las repercusiones del efecto "isla de calor", que ya está siendo habitual en las ciudades.

Por otro lado, Todos estos impactos tienen a su vez una repercusión directa sobre la salud, al agravar los efectos causados por la contaminación atmosférica, afectando a patologías cardiorrespiratorias, asmáticas y alérgicas, entre otras.

3.13. ESTRATEGIA DE INFRAESTRUCTURA VERDE.

Estrategia que se crea de acuerdo con la Comunicación de la Comisión Europea al Parlamento "Infraestructura verde: mejora del capital natural de Europa" (2013), la Estrategia Europea de la Biodiversidad (2011), la Directiva 92/43/CEE y la Ley 33/2015, de 21 de septiembre, por la que se modifica la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.



Elementos de Infraestructura Verde. Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proy. Estratégicos.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 objeto de la Estrategia de Infraestructura Verde es la identificación y planificación territorial de una red de zonas naturales y seminaturales, así como de otros elementos ambientales, diseñada y gestionada para la prestación de una extensa gama de servicios ecosistémicos (alimentos, materiales, agua limpia, aire puro, regulación climática, prevención de inundaciones, polinización, lugares de recreo), coherente en sí misma y con los territorios limítrofes.

La Estrategia de la Infraestructura Verde en Navarra, constituye una hoja de ruta o plan de acción para la administración foral, basada en el desarrollo territorial de futuro definido en los instrumentos de Ordenación del Territorio vigentes. En ella se diseña su realidad y se definen los objetivos y criterios necesarios para su integración en la planificación y en los proyectos, de los diferentes sectores, donde el urbanismo es uno de ellos.

Varios son los elementos que se pueden entrever en Zizur Mayor/Zizur Nagusia para integrar esta estrategia:

- Entre ellos hay que destacar el corredor del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona: constituye un elemento esencial de infraestructura verde, que supera su ámbito de actuación y se extiende sobre un territorio más extenso. Supone un elemento natural de gran valor ambiental y paisajístico, corredor biológico y conector territorial de primer orden a nivel municipal y comarcal.
- EL itinerario del Camino de Santiago, declarada Bien de Interés Cultural, si bien transita en el borde del término municipal.
- Eurovelo 3, ruta de los Peregrinos, ruta ciclista de largo recorrido que transita en las proximidades del Camino de Santiago.
- Un elemento de mucha importancia para nuestro municipio es el sistema forestal de alto valor natural emplazado en el talud separador de la planicie donde se asienta el núcleo urbano con el valle fluvial de los ríos Elorz-Arga. Constituye un elemento importante de conexión con las zonas verdes de los desarrollos urbanos existentes y propuestos.

3.14. PLAN DE ACCIÓN DE LA AGENDA 2030 DE DESARROLLO SOSTENIBLE EN NAVARRA.

En el año 2015, los estados miembros de la ONU aprobaron la Agenda 2030 que incluye 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), con sus correspondientes objetivos y metas para poner fin a la pobreza, luchar contra la desigualdad y la injusticia y hacer frente al cambio climático. En la Agenda 2030 se conjugan las tres dimensiones del desarrollo sostenible: económica, social y ambiental, las cuales están interconectadas.

En la línea de dicha Agenda El Gobierno de Navarra ha elaborado el Plan de Acción donde refleja la alineación de las políticas públicas con los ODS y sus metas, de las que aquí se recogen las que tienen más relación con el planeamiento urbanístico:

- ODS 6, La política de acceso al agua y al saneamiento en Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 6.1 (lograr el acceso universal al agua potable), 6.2 (lograr el acceso universal a los servicios de saneamientos), 6.3





(mejorar la calidad del agua), 6.4 (aumentar el uso eficiente de los recursos hídricos y asegurar la sostenibilidad de la extracción y abastecimiento de agua dulce) y 6.6 (proteger y restablecer los ecosistemas relacionados con el agua). Para ello el Departamento de Desarrollo Rural, Medioambiente y Administración Local está poniendo en marcha el Plan Director del Ciclo Integral del Agua.

- ODS 7. La política energética en Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 7.1 (garantizar el acceso universal a los servicios energéticos), 7.2 (aumentar la energía renovable) y 7.3 (mejorar la eficiencia energética). Para ello, el Departamento de Desarrollo Económico está poniendo en marcha el Plan Energético de Navarra, y cuenta con actuaciones en el Plan de Movilidad Sostenible. Por otra parte, el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local colabora también en la consecución de estas metas mediante el Programa de Desarrollo Rural, la Estrategia Territorial de Navarra, los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes de Urbanismo Municipales y la Hoja de Ruta del Cambio Climático. Finalmente, en el Plan Estratégico de Inclusión Social del Departamento de Derechos Sociales se recogen medidas de acceso a los servicios energéticos (meta 7.3).
- ODS 8. La política económica de Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 8.2 (lograr un incremento de la productividad económica), 8.3 (promover el emprendimiento), 8.4 (mejorar la producción y el consumo responsable), 8.5 (lograr el pleno empleo), 8.6 (reducir el desempleo juvenil), 8.8 (proteger los derechos laborales y promover un entorno de trabajo seguro) y 8.9 (promover el turismo responsable). Para ello, el Departamento de Desarrollo Económico ha puesto en marcha la Estrategia de Especialización Inteligente S3, así como un paquete de planes conexos a ésta (II Plan de Emprendimiento, III Plan de Internacionalización, Plan de Trabajo Autónomo, Plan Integral de Economía Social, Plan de Comercio Minorista, Plan de Turismo, Plan Energético de Navarra, Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación y Plan de Industria). Asimismo, el Departamento de Derechos Sociales, a través del Plan Estratégico de Inclusión Social y de la actividad del Servicio Navarro de Empleo – Nafar Lansare colabora en la consecución de las metas 8.5 (empleo) y 8.6 (empleo juvenil).
- ODS 9. La política de infraestructuras e industrialización de Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 9.1 (desarrollar infraestructuras fiables, sostenibles, resilientes y de calidad), 9.4 (promover la industrialización inclusiva) y 9.5 (fomentar la innovación). Para ello el Departamento de Desarrollo Económico viene realizando diversas actuaciones de mejora de las infraestructuras (Plan Director de Carretera, Plan de Actuación de tramos de concentración de accidentes en la red de carreteras, Plan de supresión de pasos a nivel, Plan de vialidad invernal, Plan de Inspección del transporte), así como de promoción de la industrialización (Plan de Industria) y de la innovación (Plan Integral de Economía Social, Plan Energético de Navarra y Plan de Ciencia, Tecnología e Innovación). Así mismo, se cuenta con el Plan Director de Banda Ancha de Navarra del Departamento de Presidencia,





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



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



Función Pública, Interior y Justicia, relacionado con la meta 9.5 [fomentar la innovación].

- ODS 11. Las políticas de vivienda, de transporte y de urbanismo y ordenación del territorio en Navarra se orienta hacia las metas 11.1 (asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos de habitabilidad adecuados), 11.2 (proporcionar el acceso al transporte público), 11.3 (aumentar la urbanización inclusiva y sostenible), 11.4 (proteger el patrimonio cultural y natural), 11.6 (reducción el impacto ambiental de las ciudades) y 11.7 (proporcionar el acceso universal a espacios públicos seguros e inclusivos). Estas metas se alcanzarán mediante la acción conjunta de diversos Departamentos: el Departamento de Derechos Sociales promueve el acceso a la vivienda (meta 11.1) mediante diversas actuaciones que a su vez está siendo recogidas en el Plan Estratégico de Inclusión Social y en el futuro Plan de Vivienda. El Departamento de Desarrollo Económico se responsabiliza de la consecución de la meta 11.2 (transporte público) mediante su Plan Director de Carreteras, Plan de actuaciones en los tramos de concentración de accidentes, Plan de supresión de pasos a nivel, Plan de Vialidad invernal, Plan de inspección del Transporte y Plan de Movilidad Sostenible. , el Departamento de Cultura, Deporte y Juventud a través del Plan Estratégico de Cultura promueve la protección del Patrimonio Cultural (meta 11.4) y el de Desarrollo Local, Medio Ambiente y Administración Local aborda las metas 11.2 (transporte), 11.3 (urbanismo), 11.6 (ciudades sostenibles), 11.7 (espacios inclusivos y seguros) a través de diversos instrumentos (Programa de Desarrollo Rural, Estrategia Territorial de Navarra, Planes de Ordenación del Territorio, Hoja de Ruta del Cambio Climático, Plan de residuos). Finalmente, el Departamento de Presidencia, Función Pública, Interior y Justicia tiene un papel relevante en cuanto a la meta 11.7 (espacios inclusivos y seguros) a través del Plan especial de Emergencias antes el riesgo de inundaciones, el Plan territorial de emergencias, el Plan de Protección Civil de emergencia para incendios, y diversos planes específicos de emergencias, a lo que se une la actividad ordinaria de la propia Dirección General de Interior.
- ODS 13. La política medioambiental relacionada con el cambio climático en Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 13.1 (fortalecer la resiliencia y capacidad de adaptación a los riesgos climáticos), 13.2 (incorporación de medidas relativas al cambio climático) y 12.3 (mejorar la educación medioambiental y la sensibilización social frente al cambio climático). Para todo ello el Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local está poniendo en marcha la Hoja de Ruta del Cambio Climático.
- ODS 15. La política medioambiental relacionada con los ecosistemas en Navarra se orienta hacia la consecución de las metas 15.1 (asegurar la conservación de ecosistemas terrestres e interiores de aguas dulces), 15.2 (promover la gestión sostenible de bosques), 15.4 (asegurar la conservación de ecosistemas montañosos), 15.5 (reducir la degradación de hábitats naturales y la pérdida de la biodiversidad), 15.6 (promover el acceso equitativo de recursos genéticos) y 15.8 (adaptar medidas contra especies





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



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



invasivas]. Para ello Departamento de Desarrollo Rural, Medio Ambiente y Administración Local cuenta con diversas actuaciones articuladas en dos niveles: Nivel 1; la Estrategia Navarra para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica, los Planes de restauración de ríos, el Plan de Inundaciones, el Plan Forestal, los Planes comarcales de caza, el Plan director de pesca (aguas salmonícolas y aguas lentas y embalsadas). Nivel 2 (derivado del primer nivel): Planes de gestión de los ZEC, Planes y proyectos de ordenación forestal y Planes de ordenación cinegética (POC).

3.15. AGENDA LOCAL 21.

La Agenda local 21 es un plan de desarrollo o estrategia municipal basada en la integración, con criterios sostenibles, de las políticas ambientales, económicas y sociales. En junio de 2018 se iniciaron las labores técnicas y el proceso participativo. La AL21 de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se ha realizado de acuerdo con la nueva metodología implementada por el Negociado de Agendas Locales y Cooperación de la Dirección General de Medioambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno de Navarra. Según esta metodología la AL21 se desarrolla en tres fases: Fase 1, Pre Diagnóstico de Sostenibilidad, Cálculo de Indicadores; Fase 2, Diagnóstico de Sostenibilidad; y Fase 3: Plan de Acción Local, que ya han sido realizadas, con participación ciudadana.

En la evaluación del Plan General Municipal respecto a la AL21 interesa conocer la situación actual del municipio en cuanto a sostenibilidad tras la valoración del cálculo de indicadores sociales, económicos y ambientales, y el Plan de Acción Local, con la determinación de las medidas y proyectos necesarios para mejorar la calidad de Vida de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, en el contexto municipal, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad. Esto hace posible conocer su correlación con las determinaciones urbanísticas emanadas en la presente fase del PUM del PGM, y deducir posibles contrariedades de éstas con las derivadas de la AL-21.

En el documento de Diagnóstico, en su primer capítulo, se desarrolla un conjunto de indicadores del municipio organizados por objetivos de sostenibilidad, para en un segundo capítulo centrarse en los indicadores clave. Con relación a éstos últimos, todos ellos, algunos más que otros, algunos de forma transversal, guardan relación con los planteamientos de las propuestas de ordenación urbanística y territorial del presente PGM:

- **Población en riesgo de pobreza o exclusión social (datos disponibles de 2017):**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 12,82 % (Hombres: 11,45 %, Mujeres: 14,15 %).
 - o Media en Navarra: 21,71 % (Hombres: 20,30 %, Mujeres: 23,10 %)
- **Superficie de agricultura ecológica (datos disponibles de 2018).**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 0%.
 - o Media en Navarra: 3,13 %.





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



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



PM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

- **Índice de envejecimiento, relación población mayor de 65 años y la potencialmente activa (datos disponibles de 2017):**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 10,6 % (Hombres: 10,4 %, Mujeres: 10,8 %).
 - o Media en Navarra: 19,5 % (Hombres: 17,4 %, Mujeres: 21,7 %).
- **Población con educación superior (datos disponibles de 2011):**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 26,2 % (Hombres: 21,1 %, Mujeres: 31,1 %).
 - o Media en Navarra: 17,6 % (Hombres: 15,0 %, Mujeres: 20,2 %).
- **Brecha en la tasa de empleo entre hombres y mujeres (datos disponibles de 2018).**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 5,2 %.
 - o Media en Navarra: 8,9 %.
- **Tasa de paro por cada cien habitantes (datos disponibles de 2017):**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 7,3 % (Hombres: 6,7 %, Mujeres: 7,8 %).
 - o Media en Navarra: 10,03 % (Hombres: 9,09 %, Mujeres: 11,09 %).
- **Accesibilidad a la oferta residencial (datos disponibles de 2017). Porcentaje de parque residencial de VPO y VPT, sobre el total de viviendas construidas:**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 0 % (0 frente a 30).
 - o Media en Navarra: 33 % (490 frente a 1484).
- **Índice de endeudamiento municipal (datos disponibles de 2018).**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: No existe endeudamiento municipal.
- **Porcentaje de superficie forestal.**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 8,41 %.
 - o Media en Navarra: 52,50 %.
- **Consumo de agua de la red de abastecimiento municipal.**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 315 litros por habitante y día.
 - o Media en Navarra: 315 litros por habitante y día.
- **Consumo energético de alumbrado público (datos disponibles de 2018).**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 86,84 kWh por habitante y año.
 - o Valoración: El Ayuntamiento debería plantearse la reducción del consumo de alumbrado público.
- **Generación de residuos domésticos y comerciales (datos disponibles de 2018).**
 - o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: 413 Kilogramos de RSU por habitante y año.
 - o Media en Navarra: 426 Kilogramos de RSU por habitante y año.
- **Utilización de energías renovables en edificios públicos de gestión municipal (datos disponibles de 2018).**





- o Zizur Mayor/Zizur Nagusia: No hay ningún edificio que utilice energías renovables.

Tras el proceso participativa y como conclusión de la fase de diagnóstico, se incluye en análisis DAFO con anotaciones actualizadas en rojo:

FORTALEZAS	AMENAZAS
- Posee una importante población joven, y es un municipio poco envejecido. - Su población está bien formada. - Posee terrenos agrícolas y forestales, y otros habitats naturales y seminaturales. - Bajo riesgo de pobreza o exclusión social. - Existe suficiente suelo urbanizable a disposición de los promotores. El suelo disponible residencial se está agotando.	- Es una población cercana a la capital de Navarra. - Su suelo es muy colizada para desarrollo de vivienda y otros usos.
DEBILIDADES	OPORTUNIDADES
- No posee un buen sistema de comunicación para bicicletas y peatones con Pamplona. La red peatonal y carril bici es mejorable. Mejorada con el Plan director de la bicicleta - No se han implementado medidas de jerarquización en los jardines públicos. Mejorado con actuaciones del Ayuntamiento - No hay edificios municipales con energías renovables. - No hay una oferta de viviendas protegidas.	- Es una población cercana a la capital de Navarra. - Dispone de un polígono industrial que puede crecer mucho. - Puede mejorar su comunicación peatonal o en bicicleta en colaboración con Pamplona. En relación con el PSS del AVE - Tiene suficiente terreno agrícola como para plantear el desarrollo de una agricultura sostenible

El Plan de Acción Local tiene la función de establecer y priorizar la actuaciones necesarias y viables para que los municipios dirijan su desarrollo económico, social y ambiental en términos de sostenibilidad. Se estructura en tres niveles: propone en primer lugar unos grandes objetivos o ejes de actuación (líneas estratégicas); en un nivel intermedio, los programas enuncian objetivos más específicos; y en cada uno de los programas se detallan los proyectos y acciones concretos que habrá que realizar para conseguir los objetivos fijados.

Las propuestas recogidas en el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, no deben contradecir los objetivos y estrategias planteadas en su diagnóstico y Plan de Acción y si, buscar su complementariedad. De hecho, las líneas estratégicas de la Agenda Local 21 se han incorporado al PGM en todas aquellas acciones que tienen vinculación con el ámbito del planeamiento, diseño urbano y la construcción. A continuación, se hace una relación de todas las líneas estratégicas y acciones de la AL21 con anotaciones actualizadas en rojo:





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



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



LÍNEA ESTRATÉGICA 1: ADECUACIÓN DEL ESPACIO URBANO PARA HACER DE ZIZUR MAYOR/DZUN NAGUSIA UN PUEBLO MÁS HABITABLE PARA SU CIUDADANÍA.

ACCIÓN	COMENTARIOS
1.1 Mejorar la trama urbana y la movilidad en el municipio.	
1.1.1 Promover la transformación de los cruces sobre la autopista en rotondas sin semáforos.	Revisado.
1.1.2 Construir un puente elevado sobre la autopista para el paso de personas y bicicletas.	Revisado.
1.1.3 Construir en Ando un conjunto de edificios integrales: Centro de Salud, biblioteca, instituto de primaria e infantil, guardería y baño para deportes (en calle Longueira y calle Irujo o Gatzika).	Mejorar Nuevo Centro de Salud
1.1.4 Conectar los núcleos poblacionales (puerto, urbanización, Ando), vestidas concretas para facilitar accesos de los zonas con menos servicios y distribución equitativa de servicios entre los barrios. Valorar la peatonalización de la zona deportiva de Ando a partir de un punto determinado. Redistribuir a la población en función de la proximidad al Centro de salud actual y futuro y estudiar la posibilidad de generar el paciente que lo necesita.	Centro de Salud nuevo.
1.1.5 Potenciar la zona de Ando y mejorar la zona y su entorno, zona de La Ciudad... Formar un conjunto barrio dentro zona deportiva y la urbanización.	Porque en la entidad, ganador de primera convocatoria participativa.
1.1.6 Facilitar los desplazamientos peatonales y en bicicleta en su conexión con Pamplona.	En relación al desarrollo del PSE del área
1.2 Optimizar las zonas verdes del municipio	
1.2.1 Promover huertos urbanos.	Revisado en el PSE Área
1.3 Aspectos educativos.	
1.3.1 Promoción de escuela infantil en Ando.	Se estudian posibles temas de educación y de gestión

LÍNEA ESTRATÉGICA 2: FAVORECER EL EMPLEO DE LA POBLACIÓN Y MEJORAR LA SITUACIÓN DE LAS PERSONAS DESFAVORECIDAS.

ACCIÓN	COMENTARIOS
2.2. Diminución del paro.	
2.2.1 Intentar atraer a empresas para instalarse en Zizur. Que adquieran carácter compromisorio relacionado con el medio ambiente, otros de innovación, etc.	Zona de una actividad
2.3. Vivienda	
2.3.1 Promocionar viviendas sociales, tener en cuenta el censo de Zizur para facilitar el acceso a los jóvenes del pueblo. Considerar el IIS de vivienda para las familias en Zizur.	Política de vivienda y regulación para que se pueda disponer de suelo residencial
2.3.2 Fomentar el alquiler social a un precio asequible (con el límite a 50% de vivienda para jóvenes de Zizur).	Política de vivienda y regulación final

LÍNEA ESTRATÉGICA 4: FOMENTAR EL CONSUMO RESPONSABLE Y DE CERCANÍA (KM 0) Y LA DISMINUCIÓN Y RECICLAJE DE LOS RESIDUOS GENERADOS.

ACCIÓN	COMENTARIOS
4.2 Favorecer el consumo responsable y de cercanía.	
4.2.1 Destinar terrenos comunales para la agricultura ecológica, huertos urbanos para restaurantes (forja como ejemplo el parque de los senderos de Hozán).	Posibilidad en el PSE Área

LÍNEA ESTRATÉGICA 5: OPTIMIZAR EL USO DE LOS RECURSOS ENERGÉTICOS Y AGUA Y MINIMIZAR SU REPERCUSIÓN AMBIENTAL.

ACCIÓN	COMENTARIOS
5.1 Reducir el consumo de energía y fomentar el uso de energías renovables.	
5.1.1 Instalación de energías renovables en edificios municipales.	Desde los organismos municipales, traslada al Ayuntamiento.
5.1.2 Planificar el cambio paulatino a LED.	
5.1.3 Analizar y controlar la contaminación acústica de las personas de circulación de las comunidades.	
5.2 Reducir el consumo de agua.	
5.2.1 Gestión del agua en los parques y jardines municipales; sistema de riego más eficiente; aprovechar el agua de lluvia; programaciones, sistema de lluvia... J. suspensión de riego durante las fuertes plantaciones que no requieren tanto agua o más adaptados a nuestras clima (perforación de)	Desde los organismos municipales, traslada al Ayuntamiento.
5.2.2 Aprovechar el agua de lluvia para riego de jardines.	

3.16. PLAN DE ACCIÓN POR EL CLIMA Y LA ENERGÍA SOSTENIBLE DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA (PACES).

Zizur Mayor/Zizur Nagusia se adhirió al "Pacto de las Alcaldías por el Clima y la Energía" el 25 de marzo de 2021, al objeto de elaborar planes municipales de medidas frente al cambio climático (PACES). Si bien la adhesión al Pacto de Alcaldías fue de manera individual, con su propio inventario de emisiones de referencia, la aprobación del PACES la llevó de manera conjunta el 19 de julio de





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.



2022 con los municipios de Barañáin, Beriáin, Cendea de Galar, Valle de Egúés y Noáin (Valle de Elorz).

El Plan de Acción, desarrollado en base a un diagnóstico previo, recoge las acciones que formarán parte del PACES dispuestas en los tres ámbitos recogidos en el Pacto de las Alcaldías, como son; la mitigación de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) en al menos un 40% antes del año 2030; incrementar la adaptación frente a los efectos adversos del cambio climático para reducir la vulnerabilidad de las personas; e implementar medidas para reducir la pobreza energética.

El marco estratégico se organiza en ocho líneas de actuación principales, dentro de las que se incluyen las acciones prioritarias a llevar a cabo en los diferentes sectores estudiados.

LÍNEAS DE ACTUACIÓN.

- Línea 1. Acción climática desde la Administración. La administración cumple un papel preponderante en la acción local con miras a una descarbonización y adaptación al cambio climático. Mediante su forma de actuar puede generar un impacto positivo, además de transferir conocimiento, impulsar acciones y dar ejemplo respecto a las medidas necesarias de implementar.
- Línea 2. Eficiencia energética y energía renovable. Esta línea aborda la necesidad de reducir los consumos energéticos mediante medidas de eficiencia energética en edificaciones, sistemas de iluminación y equipos y electrodomésticos. Igualmente, plantea dar impulso a acciones locales para la generación de energía renovable y accesible.
- Línea 3. Movilidad sostenible y cero emisiones. La movilidad, con el fin de alcanzar criterios de sostenibilidad, incorpora los diferentes medios de transporte, priorizando los compartidos y de cero emisiones. Adaptar espacios para peatones y ciclistas y fortalecer el transporte compartido y en vehículos impulsados por tecnologías renovables serán acciones para considerar en esta línea.
- Línea 4. Urbanismo adaptado al cambio climático. La planificación urbana es uno de los elementos esenciales para la prevención de riesgos y la reducción de impactos del cambio climático a nivel local. La incorporación de estas variables debería influir también en formas de construcción e incorporación y tratamiento de zonas verdes al paisaje urbano.
- Línea 5. Prevención y gestión de residuos e impulso de la economía circular. La gestión de residuos y la economía circular se vinculan a la necesidad de concienciación por parte de entidades y ciudadanía. Para esto, esta línea aborda acciones para el impulso de modelos de producción cortos y circulares, así como para la reducción de generación de residuos e





implementación de un sistema de recogida en línea con los propósitos de sostenibilidad.

- Línea 6. Medio natural, agricultura, ganadería y sector forestal. La conformación de una línea que considere el medio natural y medidas para los sectores ganadero, forestal y agrario hacia la sostenibilidad, se complementa con la introducción de la regeneración de los ecosistemas y la reforestación con especies autóctonas, factores clave para avanzar en materia ambiental y de cambio climático.
- Línea 7. Gestión integral del agua. Las acciones sobre sistemas de gestión del agua serán altamente relevantes para garantizar los objetivos ambientales de las masas de agua y conseguir sistemas eficientes de abastecimiento, saneamiento y captación. Evitar fugas, el sistema de alcantarillado. Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y la prevención frente a inundaciones, son acciones que considerar en esta línea.
- Línea 8. Prevención de enfermedades y efectos sobre la salud relacionados con el cambio climático. El cambio climático tiene un importante efecto sobre la salud de las personas. Es importante identificar población y personas vulnerables, así como formar, concienciar y divulgar información sobre prevención frente a olas de calor, la integración en actividades de prevención sanitaria y las acciones para hacer frente a vectores de enfermedades y posibles accidentes.

ACCIONES CLAVE PACES

De las 8 Líneas de actuación se proponen para los municipios un total de 40 acciones, que en 5 de los casos se trata de una acción conjunta que una los esfuerzos de los municipios de la agrupación. De todas ellas, en dos casos no se ha considerado su aplicación a Zizur Mayor/Zizur Nagusia, las dos respecto a la Línea 4, Urbanismo adaptado al cambio climático, en relación con el riesgo de inundaciones.

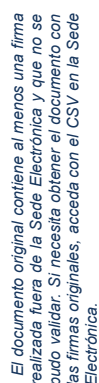
De acuerdo con la metodología del Pacto de alcaldías, se han identificado las acciones clave del presente Plan de Acción. Con el fin de cumplir con este requerimiento, se han escogido tres acciones de mitigación y tres de adaptación y una para hacer frente a la pobreza energética. Las medidas seleccionadas responden a los siguientes criterios:

Mitigación.

Se escogen medidas que contribuyen a lograr el objetivo d reducción de GEI. Se opta por escoger una medida por cada línea de actuación con implicaciones de mitigación (transporte, energía y residuos).

- 2.1 Promoción del autoconsumo y las comunidades energéticas locales por medio de fuentes renovables.





- 3.4 Impulso al uso del vehículo eléctrico.
- 5.1 Promover el compostaje comunitario de la fracción orgánica de los residuos urbanos y restos de jardín.

Adaptación.

Las medidas seleccionadas sirven como respuesta a los principales riesgos que el cambio climático puede acarrear en los municipios estudiados.

- 4.1 Incremento y naturalización de la superficie de zonas verdes urbanas y periurbanas que sirvan como refugios climáticos en los núcleos urbanos.
- 6.1 Adaptación y difusión del Plan Integral de incendios autonómico a escala local.
- 7.4 Implementación de medidas para la prevención de inundaciones (Zizur Mayor/Zizur Nagusia presenta un nivel bajo ante este riesgo).

Pobreza energética.

El criterio de selección para esta medida es el potencial de mejora de la acción para hacer frente a dicha problemática.

- 2.4 Análisis de la situación de los hogares para la determinación de aquéllos que se encuentran en situación de vulnerabilidad energética.

3.17. PLANEAMIENTO GENERAL DE MUNICIPIOS LÍMITROFES





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



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



El Plan Urbanístico Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha tenido en cuenta el planeamiento de los municipios limítrofes: Barañáin, Pamplona, Cendea de Olza, Cendea de Galar y Cendea de Cizur. Obviamente en todos ellos, la casuística urbanística y territorial es diferente, y por eso en algunos casos se ha profundizado algo más.

Las determinaciones urbanísticas contempladas en los respectivos planeamientos van a afectar a las propuestas de ordenación sobre el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Y, con más motivos, en el caso de nuestro municipio, ya que, debido a la escasa superficie de su término, y su pertenencia a la gran urbe de la capital, Pamplona, los desarrollos urbanos ya consolidados, así como los propuestos desde el PGM en revisión, acceden y la harán hasta la muga administrativa con los municipios colindantes. Y es por este motivo, y por lo irregular de los límites municipales actuales, que no responden a elementos físicos reconocibles, por lo que, en el caso concreto de la Cendea de Cizur, ha sido preciso establecer una nueva limitación de términos, previo acuerdo de las entidades implicadas.

BARAÑÁIN.

Cuenta con Planeamiento Municipal aprobado definitivamente y publicado en BON el 18.03.1991 (Normativa publicada en BON 16.12.2013). Barañáin cuenta con un territorio de pequeña extensión y ya colmatado prácticamente en su totalidad.

Entre las modificaciones del PGOU realizadas, destaca el desarrollo residencial del Señorío de EULZA (Laderas de Barañáin) que está actualmente en construcción.



PSIS de la Nueva Estación del TAV. Límite Barañáin-Pamplona-Zizur Mayor/Zizur Nagusia.





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



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



La parte sur del término limita con Zizur Mayor /Zizur Nagusia, y queda afectado por el PSIS de la Nueva Estación del TAV, actualmente modificado y aprobado inicialmente en 2024. En el entorno más próximo al límite municipal se propone un desarrollo residencial completamente ajeno a la trama urbana de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, por lo que se plantea su inclusión al núcleo urbano de Barañáin.

PAMPLONA.

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

El ámbito colindante con Zizur Mayor/Zizur Nagusia, es el barrio de Echavacoiz que queda incluido en el PSIS de la Nueva Estación del TAV cuya modificación se ha aprobado inicialmente.

Como en el caso de Barañáin, en la zona sureste del PSIS, éste plantea un desarrollo residencial, al otro lado de la Ronda A-15, ajeno a la trama urbana de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

CENDEA DE OLZA.

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

El límite se Zizur Mayor /Zizur Nagusia con el municipio de la Cendea de Olza se produce en el concejo de Arazuri. Al norte, a través del sistema fluvial del río Arga, cuyas zonas inundables evitan cualquier problema urbanístico entre ambas administraciones. Al oeste, se lleva a cabo a través de la masa forestal del talud que separa la meseta del valle fluvial. Igualmente, existe complementariedad de criterios en la preservación ambiental de estos espacios.

El ámbito colindante con Zizur Mayor/Zizur Nagusia, es el barrio de Echavacoiz que queda incluido en el PSIS de la Nueva Estación del TAV cuya modificación se ha aprobado inicialmente.

CENDEA DE GALAR.

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

Parte del límite, el ubicada al sur de nuestro municipio, se produce en el entorno productivo agrícola de cultivos cerealistas de secano propios de la Cuenca de Pamplona. Habrá que tenerse en cuenta la Reserva Estratégica planteada en la parte suroeste de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y la continuación en este entorno del trazado del Camino de Santiago francés.

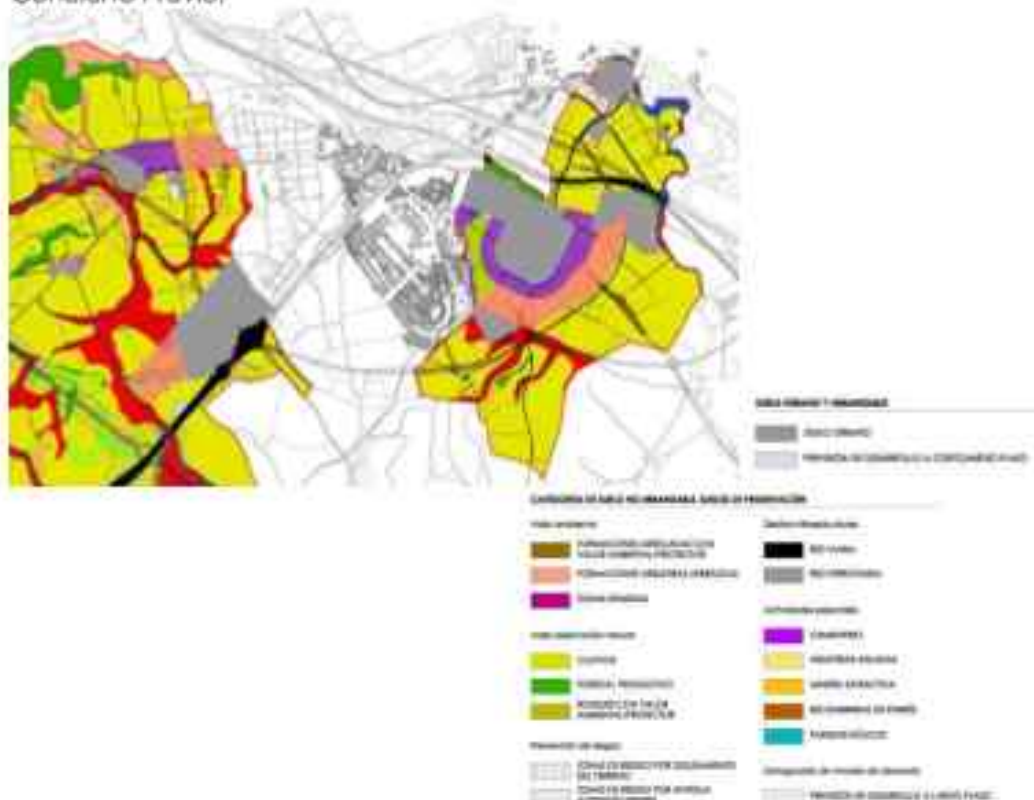




Por otro lado, y como aspecto más relevante, hay que citar el límite con el ámbito del PSIS de Guenduláin. Con las repercusiones que ello tiene con los planteamientos de desarrollos urbanos en su entorno próximo.

CENDEA DE CIZUR.

Cuenta con unas Normas subsidiarias del 11.08.1997 que han sufrido diversas modificaciones. La EMOT del Plan General Municipal fue aprobada por acuerdo de pleno de Ayuntamiento el 18.09.2019 y remitida al Gobierno de Navarra para Concuerdo Previo.



Segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur Propuesta Categorías de suelo no urbanizable.

Si exceptuamos los desarrollos planteados a través del PSIS de la nueva estación del TAV, las mayores tensiones urbanísticas derivadas de las propuestas del PGM en la fase de EMOT son las acontecidas en el límite con la Cendea de Cizur.

En el límite este de la urbanización de Zizur con el concejo de Cizur Menor, se propone un desarrollo a corto-medio plazo. Con ello se podrá dar una mayor accesibilidad a este entorno periférico de la ciudad que a día de hoy presenta algunas deficiencias en la urbanización (incluso con entornos de suelo no urbanizable entre ambos límites municipales). Además, hay que considerar que el límite sur de la urbanización Zizur queda estructurada con el trazado del camino de Santiago francés, en este entorno, en el término de Cizur Menor.





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



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



Segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur. Modelo de desarrollo. Límite con Cizur Menor.



Segunda exposición pública EMOT Cendea de Cizur. Modelo de desarrollo. Límite con Gazolaz.

El límite oeste del municipio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia con el concejo de Gazolaz constituye la zona más sensible de conexión entre municipios porque conecta la Urbanización de Ardoi y su posible ampliación con el crecimiento previsto a largo plazo en el concejo de la Cendea de Cizur. Como se ve en la imagen anterior, desde la citada Cendea se prevé un ámbito de nuevo desarrollo a largo plazo que afecta únicamente al ámbito estructurado por la carretera NA-7015 Zizur Mayor-Belascosain. Sin embargo, el resto del territorio mugante entre ambas entidades es considerado como suelo rústico. Y ello, a pesar de que, desde la EMOT de la Cendea se ha variado el trazado del enlace de la Autovía A-12 con Arozuri, trazado previsto tanto en el POT-3 como en el Plan Director de Carreteras. Supone un trazado más forzado, trasladado en parte al término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Con ello se dificulta notablemente el desarrollo de la ampliación de la Urbanización Ardoi.





Así mismo, más desde la propuesta de Zizur Mayor/Zizur Nagusia habrá que considerar el nuevo planteamiento de desarrollo realizado en la parte norte de la urbanización con respecto al suelo rústico de Gazólaz, al no quedar estructurado como en el caso anterior y depender su desarrollo de un planeamiento conjunto con la Cendea de Cizur.



Comparativa del enlace A-12-Arazuri. Propuesta EMOT Cendea de Cizur-POT-3 Área Central

Por lo que respecta a la parte de la muga con los términos de Sagüés y Guenduláin, este espacio queda incluido en el ámbito del PSIS homónimo. Este gran desarrollo residencial propuesta en la Cendea de Cizur justifica en gran parte la propuesta de reserva estratégica a largo plazo emplazada al suroeste de la urbanización Zizur.

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



Por último, habrá que considerar el reajuste de términos municipales que afecta a la parte lindante con Gazólaz, y que el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ya lo ha cambiado en la fase actual de Aprobación Inicial del PUM.





4. DESCRIPCIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA Y SU PROBABLE EVOLUCIÓN EN CASO DE NO APLICARSE EL PGM (ALTERNATIVA 0).

El desarrollo del presente apartado se realiza a dos niveles diferenciados. Por un lado, con carácter general se describen y analizan los factores ambientales ligados al medio físico y humano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Posteriormente, se realiza el análisis ambiental y paisajístico desde el contexto territorial de las unidades ambientales y paisajísticas, delimitadas para tal fin en el presente PGM, que, junto a las unidades ambientales definidas en el POT-3 "Rea Central", son la base de la clasificación y categorización del SNU de Preservación,

4.1. ENCUADRE GEOGRÁFICO Y TERRITORIAL

El término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se sitúa en el Área Central de la Comunidad Foral de Navarra, en su mitad septentrional, sobre una superficie de 5,11 km², superficie relativamente pequeña en el contexto de los municipios navarros. Hasta 1992, como Concejo, formaba parte de la Unidad Administrativa de la Cendea de Cizur, año en que paso a constituir un municipio independiente.



Situación de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en el contexto 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.



Los límites administrativos son los siguientes: al norte, con el municipio de Barañáin y la Cendea de Olza (concejo de Arazuri); al oeste, con la Cendea de Cizur (concejo de Gazolaz); al este, con Pamplona y la Cendea de Cizur (concejo de Cizur Menor); y al sur con la Cendea de Galar (concejo de Galar).

Según la división territorial en que ha quedado compartimentada Navarra a través de sus Instrumentos de Ordenación Territorial, Zizur Mayor-Zizur Nagusia, queda integrado en el ámbito del POT-3 "Área Central", espacio central de la comunidad foral de Navarra, tanto desde el punto de vista geográfico como funcional, e incluido dentro de la subárea 10.4 "Área Metropolitana de Pamplona", junto con los municipios de Ansoáin, Aranguren, Barañáin, Beriáin, Berrioplano, Berriozar, Burlada, Cendea de Olza, Cizur, Egüés, Galar, Huarte, Noáin (Valle de Elorz), Orkoien, Pamplona y Villava.

El AA MM. de Pamplona, la ciudad funcional equivalente al continuo urbano, regida y organizada por la capital homónima, junto a un conjunto de núcleos-ayuntamientos con características y problemas de ocupación urbana similares, entre los que se encuentra Zizur Mayor-Zizur Nagusia, constituye la mayor y más dinámica aglomeración humana y económica de la Comunidad Foral (más de la mitad de la población de Navarra en la quinta parte de su territorio).

4.2. MEDIO FÍSICO

4.2.1. EL CLIMA

Caracterización. Datos generales

El clima de la comarca es de tipo submediterráneo, de transición entre el clima atlántico y el mediterráneo, con clara tendencia a la continentalidad. Según la clasificación de Papadakis, perteneciente al grupo climático Mediterráneo templado (húmeda). Según la clasificación térmica de Thornthwaite, el clima es húmedo mesotérmico con moderada falta de agua. Estos rasgos climáticos, con una puntualización especial hacia las precipitaciones, han condicionado sobremanera las actividades humanas desarrolladas tradicionalmente sobre el territorio y, con ello, el paisaje rural (buenas cosechas aseguradas en seco).

Parámetro	E	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	Año
Precipitación media (mm)	82,3	87,9	84,9	73,7	86,8	113,3	146,8	146,1	88,3	76,4	90,8	84,5	90,3
Precipitación máxima 24 horas (mm)	88,8	95,5	99,3	92,0	115,3	159,3	115,3	90,9	88,8	86,0	79,0	91,2	115,5
Días de lluvia	12,6	11,9	12,3	12,8	11,9	8,3	5,7	6,8	8,2	10,6	12,5	12,9	125,6
Días de nieve	2,6	2,4	1,6	0,7	0,1	0,0	0,0	0,8	3,8	8,1	0,7	1,3	9,6
Días de granizo	6,1	8,1	8,3	0,3	0,3	6,3	6,2	6,2	8,1	8,1	0,1	8,8	3,8
Temperatura máxima absoluta (°C)	33,8	35,0	30,0	30,0	35,6	38,8	40,2	40,6	38,8	31,4	27,0	21,0	40,6
Temperatura media de máximas (°C)	8,8	10,5	13,5	15,2	16,8	17,8	17,8	17,0	14,8	10,5	11,5	9,2	17,5
Temperatura media (°C)	8,9	8,2	8,7	10,8	14,8	18,8	20,8	20,8	18,2	12,8	9,4	5,8	12,6
Temperatura media de mínimas (°C)	1,0	2,8	4,0	5,9	9,0	12,1	14,2	14,2	12,4	8,3	6,7	2,3	9,6
Temperatura media de mínimas absolutas (°C)	-5,1	-4,1	-3,7	-0,7	1,1	7,0	9,6	9,6	6,6	2,3	1,3	-4,3	1,8
Temperatura mínima absoluta (°C)	-18,8	-18,8	-8,0	-0,7	1,0	1,0	5,9	4,8	1,0	-4,9	-10,0	-17,0	-18,8
Días de helada	13,4	8,7	4,0	0,9	0,1	0,0	0,0	0,0	1,0	8,1	15,5	25,5	37,8
ETE, índice de Thornthwaite (mm)	11,9	16,8	32,2	46,8	76,2	101,8	120,9	118,8	86,1	53,8	28,3	14,3	70,8

Datos climáticos Estación Manual de Pamplona, período 1991-2024. Fuente Gobierno de Navarra.





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



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



Entre los datos climáticos aportados por la Estación Manual de Pamplona (Departamento de Desarrollo Rural y Medio Ambiente del Gobierno de Navarra) para el periodo 1991-2024, se pueden citar:

- La temperatura media anual es de 12,6°C, siendo el mes más cálido agosto con 20,9°C y el más frío enero con 4,9°C. La temperatura media de las máximas anuales asciende a 17,5°C y la temperatura media de las mínimas anuales es de 7,6°C. Por su parte la temperatura máxima absoluta alcanzada es de 40,6°C, en el mes de agosto, y la mínima absoluta de -18°C en el mes de enero.
- La precipitación media anual es de 785,5 mm, caídos en 126 días de lluvia. El máximo de precipitación se da en el mes de noviembre, con 90,8 mm, seguido de diciembre, con 84,1 mm y enero, con 81,3 mm. Por otra parte, la precipitación máxima en un día asciende a 115,5 mm, recogida en el mes de julio. En los meses de verano, se produce un déficit considerable, siendo los meses de julio y agosto los más secos con 34,0 y 36,1 mm, respectivamente.
- La evapotranspiración potencial (ETP) se sitúa en los 710,9 mm. Lógicamente, en los meses de verano se produce la ETP más alta, destacando julio y agosto, con 125,7 y 118,8 mm., respectivamente. El periodo seco, aquel que cumple la condición en el que la pluviometría mensual más la reserva de agua almacenada en el suelo en los meses anteriores y que pueden utilizar las plantas, menos la ETP, es menor que 0, dura dos meses, que se corresponde con julio y agosto.

Diagrama ombrotérmico

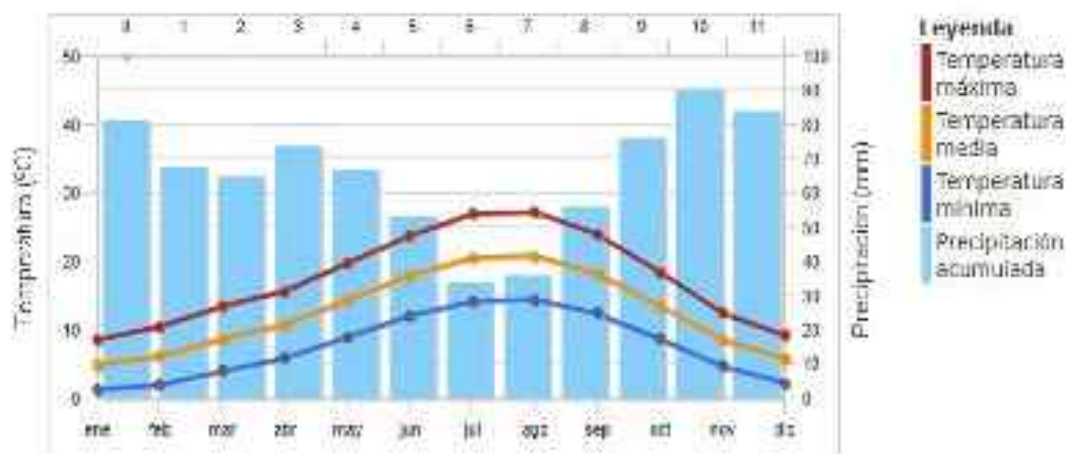


Diagrama ombrotérmico-Estación de Pamplona, periodo 1991-2024. Fuente Gobierno de Navarra.

Los vientos dominantes son los procedentes del NW, aire fresco principalmente, conocido popularmente con el nombre de cierzo. En las estaciones equinocciales va unido frecuentemente con precipitaciones, mientras que en invierno es más típico el cierzo seco procedente del continente.





Datos constatables del cambio climático

Los efectos del cambio climático empiezan a ser muy evidentes en muchas partes del planeta y Navarra, y en concreto la Cuenca de Pamplona, no es una excepción.

En relación con las temperaturas, el calentamiento medio del territorio foral alcanza los 0,15°C por década desde mediados del siglo pasado, algo superior en el tercio norte que, en el sur, siendo el calentamiento de las temperaturas mínimas en su tendencia decadal algo superior al de las máximas, [0,18°C y 0,17°C, respectivamente, en el entorno de Pamplona].

Por su parte, el régimen de las precipitaciones y su distribución a lo largo del año se está viendo alterado. Las lluvias se van concentrando en menos días y son más súbitas e intensas, más propias de un clima mediterráneo continentalizado. Los datos históricos de la estación de Pamplona aportan las siguientes conclusiones:

- Las precipitaciones anuales se mantienen salvo en episodios especiales.
- Incremento de 57% de la precipitación acumulada máxima en un día (1992 y 2013).
- La distribución de las precipitaciones está cambiando, concentrándose en el invierno. Esto genera el contraste de una estación seca y otra húmeda.

Con el fin de disponer de valoraciones que aproximen a la evolución del clima, se incluyen las previsiones futuras derivadas de las proyecciones de los índices climáticos en un marco temporal 2015-2100 publicadas en la Plataforma Nacional de Adaptación al Cambio Climático (Adaptecca) para el ámbito de la Comarca de Pamplona:

Índice climático	Mínimo		Media		Máximo	
	2015	2100	2015	2100	2015	2100
Precipitación (mm/día)	2,1	2,1	2,9	2,8	4,4	3,7
Precipitación máxima 24h	22,24	23,88	41,04	41,32	87,64	77,59
Temperatura máxima	13,49	14,44	15,27	16,34	17,37	18,5
Temperatura mínima	3,8	5,4	6,7	7,8	8,8	9,8
Días cálidos	0	0	1,15	3,9	7	14
Días de heladas	6	2	38	22	97	75
Días de lluvia	174	186	215	218	272	250
Duración olas de calor	6	0	12,8	12,3	30	23

Predicciones de Cambio Climático Comarca de Pamplona. Adaptecca.

Considerando los valores medios de esta la predicción establecida se entresacan las siguientes tendencias:

- La precipitación máxima en 24 horas puede incrementarse ligeramente.
- La temperatura máxima puede ascender 1°C.
- La temperatura mínima puede incrementarse en 1,1°C.





- Pueden triplicarse los días cálidos con temperatura mínima de 20°C.
- Hay un importante descenso de los días de helada (42%).

Según la información aportada (análisis histórico y proyecciones), se concluye que la tendencia esperable es un incremento de las temperaturas, una disminución de los días de lluvias, la disminución de días de helada, el incremento de las olas de calor y el aumento de lluvias fuertes.

4.2.2. GEOLOGÍA Y GEOMORFOLOGÍA

El territorio del ámbito de estudio se emplaza a nivel estratigráfico y tectónico en una zona de transición entre el Pirineo, al NE, la Cuenca Cantábrica, al NW, y la Depresión del Ebro, hacia el sur, perteneciendo a la unidad geomorfológica de la Cuenca de Pamplona. En este contexto general, el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia presenta una clara diferencia entre dos espacios geológicos:

- Por un lado, la parte sur, donde afloran mayoritariamente los materiales del periodo terciario, depositados durante el eoceno medio y superior, coincidiendo con el periodo de génesis de la cordillera pirenaica y el desplazamiento de sus mantos hacia un mar interior cuyo límite exterior se situaba en las inmediaciones de la cuenca de Pamplona. Los materiales representativos son las margas grises de Pamplona, formaciones nodulosas con presencia de calcarenitas. Ofrecen relieves suaves, con cárcavas en zonas localizadas como consecuencia de la erosión hídrica.
- Y, por otro lado, la parte norte, ocupada por los materiales del periodo cuaternario indeterminado, en torno a la llanura aluvial de la confluencia fluvial de los ríos Argi-Elorz, formados como resultado de la actividad de erosión y acumulación de dichos ríos. En la zona de la llanura aluvial, la litología la conforman niveles finos de limos y arcillas. En su entorno próximo se ha desarrollado un conjunto de terrazas escalonadas, constituidas por gravas, arenas y limos de materiales muy variados.

Desde el punto de vista morfoestructural y geomorfológico, el término queda incluido en las cuencas prepirenaicas (depresión media prepirenaica) perteneciente al dominio geomorfológico de planicies onduladas con pequeñas mesas, a excepción de parte de su zona norte que se incluye en las grandes llanuras aluviales.

La naturaleza litológica de los materiales tiene una gran influencia sobre los procesos erosivos en el territorio. A nivel general el municipio presenta alto valor de erosión potencial, que se hace más patente en la franja del talud que lo atraviesa de noroeste a sureste, por la presencia de margas y el alto grado de la pendiente. No obstante, la erosión real se minimiza en este ámbito debido a la presencia de la cubierta vegetal existente, un área repoblada de coníferas, que fijan el suelo y evitan el impacto directo de la erosión hídrica.





4.2.4. HIDROGRAFIA

A nivel hidrológico hay que destacar que en el territorio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se produce la confluencia fluvial de los ríos Arga y Elorz, siendo este último el que recorre un mayor trayecto por el término municipal.

El río Arga nace en los montes de Quinto Real, y queda regulado por el pantano de Eugui, que cuenta con una capacidad de 21 Hm³. En Huarte presenta un caudal medio anual de 7,18 m³/seg., que se duplica al recibir al río Ulzama en Villaba, con un caudal medio anual de 8,48 m³/seg. En el entorno de Zizur Mayor/Zizur Nagusia no recibe más aportes relevantes y adquiere un recorrido meandriforme. Con un régimen hidrológico de tipo lluvia-nival manifiesta crecidas espectaculares que pueden afectar a una amplia extensión de terreno. La dinámica fluvial natural del río Arga se encuentra muy alterada por la presencia de infraestructuras y construcciones.

Si bien el río Arga es el cauce principal que articula el territorio de la Cuenca y el Área Metropolitana de Pamplona, su relevancia en su trazado por Zizur Mayor/Zizur Nagusia es reducida, dado que lo hace por el borde noreste del término municipal, en paralelo a la ronda oeste, afectando directamente en sus proximidades a una pequeña porción del territorio ocupado por terreno forestal y cultivo cerealista de secano.

Por su parte, **el río Elorz** nace en la vertiente oeste del puerto de Loiti, donde confluyen varios barrancos que recogen aguas de las Peñas de Izaga e Izco. Tiene una longitud de 35 Km y forma una cuenca de 282 Km². Contabiliza precipitaciones próximas a 1.000 Hm³ que le aportan un caudal estimado en 70 Hm³ anuales. Recibe al río Sadar, en término de Pamplona, antes de cruzar la Avenida de Aróstegui, discurriendo bajo las ripas de Echavacoiz primero y Zizur Mayor después, regando previamente una zona de huertas, para desembocar en el río Arga, al oeste, en la muga entre Zizur Mayor/Zizur Nagusia y Barañáin.

Constituye un elemento natural de primer orden e importante conector territorial, con un papel clave en la permeabilización de territorio ante futuros desarrollos urbanos e infraestructuras (PSIS del TAV).

La parte meridional del término, la meseta terciaria donde se asienta el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se encuentra avenada por la red de drenaje de otros barrancos secundarios procedentes de la Sierra del Perdón. Las líneas de desagüe más relevantes salvan su término municipal, barranco de Idiazabal, al oeste, y de la Morea, al este. Al primero de ellos, vierten sus aguas la mayor parte de los pequeños regachos que surcan este entorno, si bien, han visto alterado su trazado tanto por las infraestructuras que los fragmentan (Autovía A-12), como con las nuevas zonas de urbanización. Por lo que respecta al segundo, que desemboca en el río Elorz a la altura de Esquiroz, recoge las aguas de zonas urbanizadas en la muga con Cizur Menor, donde se han detectado problemas de evacuación de escorrentía de las aguas pluviales.





4.3. MEDIO BIÓTICO

4.3.1. VEGETACIÓN

Bioclimáticamente queda incluida en la Navarra Mediterránea, dentro de las sierras y valles subhúmedos mediterráneos (Mesomediterráneo Subhúmedo). La vegetación potencial, según el Mapa de Series de Vegetación de Navarra a escala 1/25.000, incluye dos series:

- La Serie de los robledales pelosos navarro-alaveses que ocuparía toda la superficie del término municipal, excepta las márgenes de los cauces fluviales,
- y la Geoserie de ríos arroyos navarro-alavesa y castellano-cantábrica.

La superficie forestal ocupa en la actualidad 576 has (11% del término). La vegetación actual queda reducida a pequeños entornos, destacando la existente en el fuerte talud ya citado ubicado al norte del núcleo urbano, ocupada en su mayor parte por repoblaciones de coníferas, principalmente de pino laricio (*Pinus nigra*), y en menor medida, por zonas intercaladas de matorrales y pastizales, compuestas de boj, aliaga, rosales, enebros y espinos, entre otros.

Igualmente, la presencia de pastos y matorral se localiza en la ladera sur de Barañáin. Aquí, como se recoge en la documentación ambiental del PSIS del TAV, cabe la posibilidad de la existencia de *Orchis papilionacea* (arquidea), planta catalogada como sensible a la Alteración. Se trata de una planta propia de matorrales xerófilos aclarados, localizada en los pastos secos de la ripa de Barañáin.

Así mismo, es importante la vegetación del sistema fluvial (ríos Arga y Elorz), con presencia de ocos álamos y alisedas, acompañados por importantes repoblaciones de chopos, que se presentan en diferentes estadios. En la margen derecha del río Elorz, la existencia se completa con la vegetación asociada a dos zonas de huertos familiares. La vegetación riparia mejor conservada se encuentra en el tramo final del río Elorz así como en la parte correspondiente al río Arga, donde la intervención humana ha sido menor.

Constatar que Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha firmado un acuerdo de "custodia del territorio" con el Gobierno de Navarra para colaborar activamente en la detección y erradicación de la planta Plumerio de la Pampa (Cortaderia selloana) una planta exótica invasora muy dañina, y con un gran impacto directo en la biodiversidad. Estas especies colonizadoras están también presentes en la zona fluvial; acacias [*Robinia pseudoacacia*].

4.3.2. FAUNA

La existencia de fauna en el entorno periférico de la Gran Ciudad a la que pertenece Zizur Mayor/Zizur Nagusia, en un entorno rodeado por consolidaciones urbanas de carácter industrial y residencial, está muy condicionada a la proximidad de los diferentes biotopos existentes, tanto del ámbito urbano, como, sobre todo, los





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



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



existentes en su entorno próximo: los campos cerealistas de secano, las zonas forestales y el sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz.

- En el espacio cultivado de secano cerealista de la Cuenca de Pamplona, podemos encontrar grupos faunísticos asociados a climas mediterráneos y a zonas abiertas y antropizadas. Entre las aves cabe citar: cuervos, galandrinas, estorninos negros, gorrion común, gorrion molinero, alondras, grajillas, y vencejos. Rapaces como el cernicalo, el alimóche o la culebrera europea. Y también especies cinegéticas como la perdiz, la codorniz, la tórtola, la liebre o el conejo.
- El entorno del sistema fluvial, ligado a las zonas de vegetación de ribera, aparecen especies comunes a otras áreas urbanas y periurbanas de la ciudad, junto a otras de carácter más fluvial, como el gorrion común, Verdecillo, Verderón Común, pito real, ruiseñor bastardo, curruacas, herrerillo común, pico picapinos, ruiseñor común, estornino negro, torcecuellos, urraca común, la grujilla occidental, comeja negra, y jilguero, entre otras.
- En la zona forestal, como ya se ha indicado, ocupada por repoblaciones de pino laricio, intercaladas con áreas de pastos y matorral mediterráneo, están presentes mamíferos de pequeño tamaño como el conejo, la liebre, el ratón de campo o el lirón gris. En cuanto a la avifauna, se pueden destacar el chochín, petirrojos, carbonero común, mirlo común, pinzón, cuco, paloma zurita y tórtola. También hay diversas rapaces que instalan sus nidos en las masas boscosas, como el cernicalo vulgar, culebrera europea, milano negro, etc. Entre las nocturnas están la lechuza, el autillo europeo y el mochuelo.
- Por último, en el casco urbano, encontramos especies menos exigentes en cuanto a alimentación y necesidades para su nidificación y cría. Así, podemos encontrar cernicalo común, estornino negro, lavandera blanca, mirlo común, petirrojo, chochín, gorrion común, vencejo común y oropéndola. Además, se pueden encontrar mamíferos como el ratón común, rata campestre y diferentes especies de murciélagos (común, hortalano y grande de herradura).

4.3.3. VALORES AMBIENTALES, CULTURALES.

La escasa superficie del término municipal y la pertenencia al Área Metropolitana de Pamplona, en el entorno urbano y periurbano de la Gran Ciudad, profundamente humanizado y urbanizado, conllevan que Zizur Mayor/Zizur Nagusia no posea una proporción elevada de elementos naturales relevantes. De hecho, no consta ningún espacio natural incluido en la Red Natura 2000, así como en la Red de Espacios Naturales de Navarra. Tampoco figura ningún hábitat de interés comunitario, ni ningún entorno de interés faunístico.

De manera orientativa, se citan una serie de especies de fauna de especial interés que pudieran tener su hábitat en ámbito de la actuación. Se trata de especies de vertebrados incluidos en el Catálogo de Especies Amenazadas de Navarra:

- Aves: Águila calzada (*Hieraaetus pennatus*), Águila culebrera (*Circaetus gallicus*), Alcotán (*Falco subbuteo*), Gavián (*Accipiter nisus*), Búho real (*Bubo*





buba), Chotacabras gris (*Caprimulgus europaeus*), Martín pescador (*Alcedo atthis*), Torcecuellos (*Jynx torquilla*) y Alcaravón (*Burhinus oedichnemus*), Aguilucho cenizo (*Circus pygargus*), Aguilucho pálido (*Circus cyaneus*), Alimóche (*Neophron percnopterus*), Milano real (*Milvus milvus*).

- Mamíferos: se ha constatado la presencia en el curso del río Arga de visón europeo (*Mustela lutreola*) especie catalogada Vulnerable, así como de nutria (*Lutra lutra*) y castor (*Castor fiber*) ambas consideradas como de protección especial.

Por tal motivo, se debe valorar de una manera especial todos aquellos espacios de valor ambiental y cultural existentes y se debe prever su inclusión más adecuada con respecto a los futuros desarrollos residenciales, industriales, de equipamientos e infraestructuras propuestas, bien desde el propio PGM, como desde otros instrumentos de Ordenación Territorial (POT-3, PSIS del TAP, etc.).

Valores Naturales.

Entre estos elementos naturales, destacan los siguientes:

- El sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz, que juega un papel relevante de primer orden como conector territorial, desde el punto de vista de la biodiversidad, del paisaje, de abastecimiento de agua, generador de recursos agrícolas (huertos en llanura aluvial), y con grandes oportunidades recreativas (Parque Fluvial).
- La balsa de Ardoi, como zona húmeda bien integrada en las zonas verdes de la urbanización, junto a la zona deportiva y el pinar.
- Los barrancos secundarios procedentes de la sierra del Perdón, muy alterados por los desarrollos urbanos y las infraestructuras que estructuran el territorio.
- El talud estructurante que delimita la planicie donde se asienta el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y el valle de los ríos Arga-Elorz, como emplazamiento del pulmón verde forestal del municipio y elemento paisajístico de alto valor (Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi).
- Con un carácter similar al anterior, con presencia de vegetación natural de matorral-pastizal, la ladera-talud que desciende desde la meseta de Barañáin hacia el río Elorz.

Itinerarios de Interés.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una importante red de recorridos peatonales y ciclistas en su término. Tres de estos itinerarios superan por su función el ámbito municipal: el Camino de Santiago, el Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona y la red ciclista Eurovelo 3.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 camino de Santiago francés** penetra en la parte sureste del término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia desde Cizur Menor, en su lado sureste, previo haber discurrido en paralelo a la zona externa de la urbanización. Su trazado, de aproximadamente 400 metros, discurre por un entorno de campos de cultivo característicos de la Cuenca de Pamplona. El Gobierno de Navarra por Decreto Foral 290/1988, de 14 de diciembre realizó una delimitación definitiva del Camino de Santiago y estableció un régimen de protección urbanística para el mismo. El Decreto Foral 324/1993, de 25 de octubre de 1993 fija y delimita definitivamente el ámbito territorial a su paso por Navarra, al efecto de complementar la delimitación como conjunto histórico-artístico efectuada por Decreto de 5 de septiembre de 1962.
- **El paseo fluvial de la Comarca de pamplona**, que aquí se corresponde con el trazado asociado a los ríos Eorz y Arga. La parte correspondiente al río Eorz afecta en mayor grado al término municipal de Zizur Mayor si bien en su mayor proporción queda incluido en el entorno del PSIS del AVE, y, por tanto, su ordenación queda condicionado al desarrollo de este instrumento territorial.
- **El itinerario Eurovelo 3**. Conocida también como ruta de los peregrinos, es una ruta ciclista transeuropea de larga distancia. En Zizur Mayor transita en las proximidades del camino de Santiago.

4.4. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

4.4.1. RIESGOS POR SISMICIDAD.



Peligrosidad Sísmica de España. Periodo de retorno 500 años.





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



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



En base al registro de distribución de epicentros de terremotos registrados por la Red Sísmica del Instituto Geográfico Nacional, la Comunidad Foral de Navarra es una región sísmicamente activa. No obstante, esta actividad se puede catalogar de baja, si se compara con la de límites de placa activos, o moderada si se compara con zonas de intraplacas estables.

El Mapa de Peligrosidad Sísmica de España (en valores de Intensidad, escala EMS-98) ha delimitado cuatro recintos de intensidad (periodo de retorno de 500 años), menor VI, VI, VII y VIII. El territorio ocupado por el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuadra dentro de una zona con el valor del rango bajo =VI, la segunda más baja de la cuatro establecidas, lo que evidencia un riesgo moderado bajo.

4.4.2. RIESGOS DE INUNDABILIDAD.

El PGM incorpora un Estudio de Inundabilidad, con el objeto de evaluar la afección del riesgo de inundación sobre el ámbito municipal y garantizar la adecuación de las determinaciones urbanísticas propuestas a la normativa sectorial y urbanística vigente.

El documento se elabora de conformidad con lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y sus modificaciones posteriores, así como en el Real Decreto 903/2010, de 9 de julio, de evaluación y gestión de riesgos de inundación. Asimismo, se tienen en consideración las determinaciones contenidas en los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación y en la cartografía oficial de peligrosidad y riesgo elaborada por la Administración hidráulica competente.

A nivel de la Comunidad Foral, la Agencia Navarra de Emergencias establece las valoraciones de riesgo sobre distintos aspectos que presentan los municipios navarros. En el plan especial de emergencias ante inundaciones Zizur Mayor/Zizur Nagusia no aparece incluida como zona de riesgo Alto.

Por otro lado, debe considerarse que gran parte del trazado del cauce del río Elorz queda incluido en el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del TAV, por lo que será desde este planeamiento donde se valore la incidencia de los nuevos desarrollos propuestos respecto a este riesgo natural.

Para la zona inundable de los ríos Elorz-Arga se ha tomado la información incluida en el Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) existente en Geoportal SitEbro e IDENA, realizado por la Confederación Hidrográfica del Ebro en 2013 para la elaboración de los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación (SNCZI), de acuerdo con el Real Decreto 903/2010, en cumplimiento de la Directiva Europea de Inundaciones.

Se establecen las áreas delimitadas como zonas inundables correspondientes a los escenarios de riesgo alto de inundación (periodo de retorno 10 años), medio (periodo de retorno de 100 años) y bajo (periodo de retorno de 500 años), así como la zona de flujo preferente, cumpliendo con lo indicado en el Anexo PNS; criterios relativos a la zonificación de áreas inundables y usos admisibles en las mismas del POT-3 "Área Central".





En la actualidad, el municipio no presenta serios problemas de riesgo de inundación provocados por los ríos Elorz y Arga. El emplazamiento de las zonas fluviales de los dos ríos principales se produce a un nivel inferior respecto a los desarrollos urbanos existentes, así como respecto a los nuevos desarrollos propuestos, ubicados a un nivel superior. Obviamente, en términos hidráulicos debe garantizarse el correcto comportamiento de todos los cauces del término para que puedan soportar unas avenidas extraordinarias.

Por otra parte, el Estudio de Inundabilidad ha tenido en cuenta dicho riesgo respecto a la existencia de dos barrancos secundarios, las regatas de Idiazabal y La Legua (esta última con el trazado fuera del término, pero afectado por su cuenca). Se trata de llanuras aluviales de inundación recogidas en el Mapa Geomorfológico elaborado por el Gobierno de Navarra. Por tratarse de los únicos cursos de agua con afección a los nuevos desarrollos, se analizan con alto grado de detalle.

El estudio se ha realizado para periodo de retorno de 500 años (T500), por ser el más desfavorable contemplado en la normativa, definiéndose un área mojada por este periodo de retorno que la ordenación propuesta en el presente PGM destina a zonas verdes, áreas de esparcimiento o cualquier uso compatible con un área inundable. Estudiando el periodo de retorno más desfavorable (T500) el área analizada no se verá afectada por la Zona de Flujo Preferente, Dominio Público Hidráulico o Zona de Riesgos establecidas en el Plan de Ordenación Territorial (POT).

En el extremo Sur de la ordenación propuesta, para el caudal con periodo de retorno de 500 años, la Regata Idiazabal excede su cauce habitual, ocupando la zona inundable una superficie de 9.800 m² aproximadamente, tal y como se muestra en la siguiente imagen.





A la vista de los resultados obtenidos, se concluye que la ordenación propuesta en el presente el Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia es compatible con la normativa sectorial en materia de aguas y con los instrumentos de planificación y gestión del riesgo de inundación.

Los instrumentos de planeamiento de detalle posteriores estudiarán la superficie inundable y sus rasantes de forma detallada, de manera que se garantice que los desarrollos no incrementan el riesgo por inundación en el ámbito, pudiendo disponerse zonas verdes u otros usos compatibles con la inundabilidad, u otras actuaciones de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

4.4.3 EROSIÓN

Se trata de un proceso, en un principio natural, por el cual a través de diversos fenómenos atmosféricos se produce una tendencia a aplanar el relieve terrestre, erosionando unas zonas y depositando en otras. El problema fundamental es que la parte de destrucción a través de la erosión es relativamente rápida mientras que la transformación de los nuevos depósitos en suelos es muy lenta, lo que se traduce en una progresiva desaparición de la cubierta vegetal.

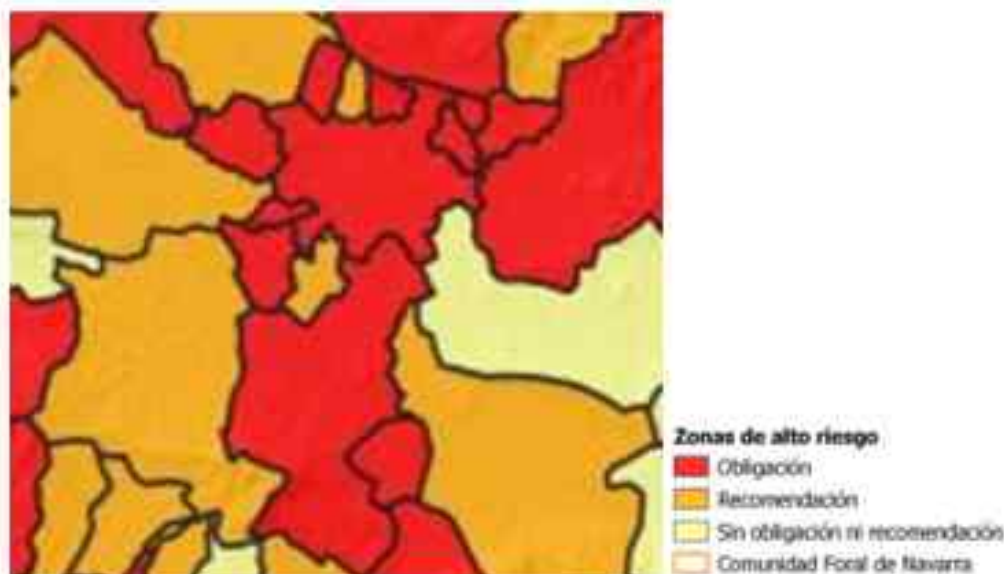
La erosión depende básicamente de 4 factores: el relieve existente, el tipo de terreno, suelo o roca, el clima y la vegetación, cuando existe. Además, la erosión está ligada a otros riesgos: agrava las inundaciones y los deslizamientos (por el aumento de la escorrentía y del caudal sólido) y acaba influyendo en el clima, descenso de la evapotranspiración y la infiltración, cambio del albedo, etc.). En si debe tratarse como un fenómeno relativo a gran escala, afectando a amplias zonas.





Como hemos visto en apartados precedentes, Zizur Mayor/Zizur Nagusia está caracterizado por un clima subhúmedo de lluvias moderadas (800 mm). Las áreas más sensibles a este tipo de riesgo geológico corresponden a entornos sin vegetación en zonas de elevada pendiente. Estas zonas, se localizan en algunos ámbitos de la ladera norte de Zizur Mayor y de la ripa de Barañáin. Los principales procesos erosivos existentes son acaravamientos desarrollados sobre margas. Los procesos erosivos son considerados bajos (< 10-50 Tm por ha y año).

4.4.4 RIESGOS DE INCENDIOS



El Gobierno de Navarra en la sesión del 30 de noviembre de 2022, aprobó la actualización del Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por Incendios Forestales (INFONA 2022). Zizur Mayor/Zizur Nagusia queda encuadrada como Zona de Alto Riesgo (ZAR), con obligatoriedad de Plan de Actuación Municipal por Incendio Forestal (PAMIF) en verano. Los nuevos desarrollos, así como los actuales, deberán considerar esta limitación.

El PUM delimita tres zonas diferenciadas al objeto de prevenir el riesgo de incendios:

- **Zona de Riesgo Alto de Incendios.** Se corresponde con las zonas donde están presentes masas de vegetación forestal arbolada, principalmente de coníferas, en el que se considera una vulnerabilidad a los incendios Muy Alta. Por su superficie y su ubicación en pendiente cabe destacar la masa forestal del talud al norte del pueblo viejo y urbanización de Ardal.
- **Interfaz agrícola-urbana.** El Plan INFONA establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la seguridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en caso de interfaz urbana y agrícola.
- **Interfaz urbano-forestal.** Por su parte, la Directriz básica de planificación de protección civil de emergencias por incendios forestales, aprobada





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

por Real Decreto 893/2013, establece una serie de medidas para las nuevas edificaciones e instalaciones ubicados en áreas de interfaz urbano-forestal y que resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal.

Si bien, con carácter general, las masas forestales se encuentran relativamente alejadas de las nuevas zonas urbanas por lo que está asegurada la seguridad de las personas derivadas de las propuestas de desarrollo del presente Plan ante el riesgo de incendios, habrá que considerar el riesgo existente en base a las tres situaciones concretas planteadas anteriormente. El PGM ha considerado este riesgo en la categorización del Suelo No Urbanizable.

4.4.5 RIESGO POR TRANSPORTE DE MERCANCIAS PELIGROSAS.

Con fecha de marzo de 2005, fue aprobado el Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas (MMPP) por carretera y ferrocarril en la Comunidad Foral de Navarra. El objeto del Plan es prevenir los accidentes que puedan ocurrir durante el transporte por carretera o ferrocarril de MMPP y garantizar la actuación rápida, eficaz y coordinada de los recursos públicos o privados ante la ocurrencia de un accidente en el que se vea involucrado algún transporte de las citadas mercancías.

Por lo que respecta al PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, conviene identificar las vías que transcurren por su término municipal con riesgo por el transporte de mercancías peligrosas. Son las siguientes:

- La vía ferroviaria Pamplona-Castejón.
- La autovía A-15 (Ronda oeste).
- La autovía A-12 (Autovía del Camino).
-

4.4.6 SERVIDUMBRES DEL AEROPUERTO DE PAMPLONA.

Se entiende por servidumbre aeronáutica a la limitación al derecho a construir o realizar actividades por razón de la seguridad aérea.

Al encontrarse el ámbito del PGM dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Pamplona, le es aplicable el Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican dichas servidumbres. Por ello, la ejecución de cualquier construcción requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

El ámbito se encuentra afectado por las superficies de limitación de alturas de las servidumbres del aeródromo, así como por la zona de seguridad de las servidumbres radioeléctricas. Así mismo, queda incluido en las superficies de limitación de alturas y en la envolvente de las servidumbres de la operación de las aeronaves.

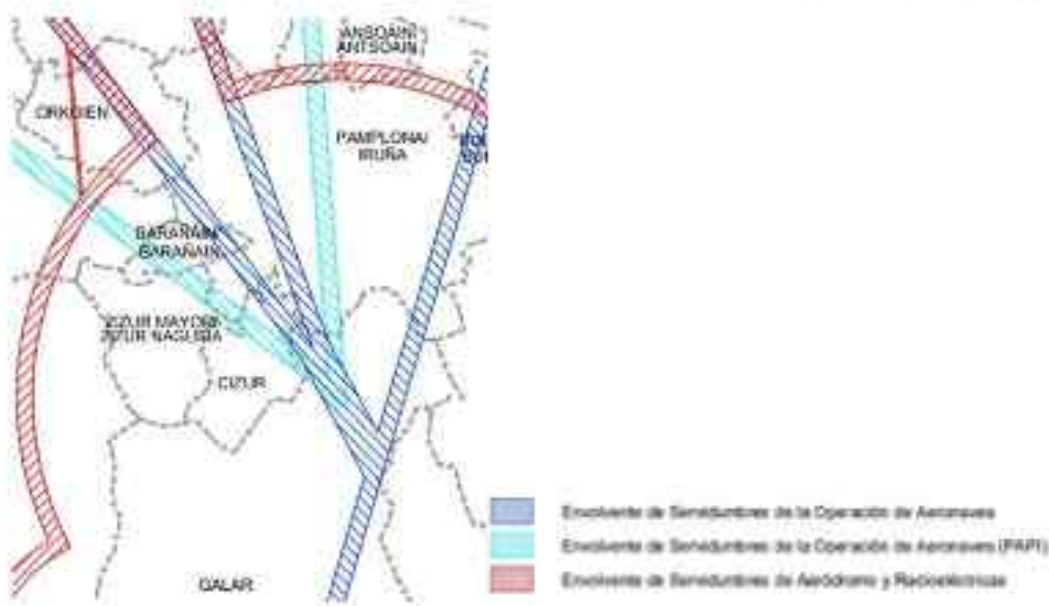




SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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



Las previsiones del presente PGM suponen aumento de edificabilidad, que, por las alturas máxima propuestas no conllevan afección alguna sobre la zona de servidumbre aeronáutica. No obstante, deberá tenerse en cuenta la cota del y la línea de limitación cónica de servidumbre aeronáutica en la que se emplazan los desarrollos propuestos (499 metros). Por ello, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previa de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

4.5. MEDIO HUMANO.

4.5.1. POBLACIÓN.

Evolución de la Población de Derecho (1993-2025)

Años	1993	2001	2011	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Hab.derecho	6.320	11.394	13.871	14.894	15.088	15.198	15.497	15.715	16.124	16.510

Evolución de la población. Fuente: INE.

La evolución de la población de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha tenido desde sus inicios una relación directa con el constante crecimiento urbano del municipio impulsado por su cercanía a Pamplona. Así, el pueblo viejo, que contaba con una población cercana a los 300 habitantes en 1950, vio aumentar progresivamente su población, primero en su propio núcleo, 743 habitantes en 1960 (Casa Grande en el Casco Viejo), y a partir de la década de los 70 con el inicio de la urbanización Zizur. Esta alcanzó la mayor expansión en las décadas 80-90, de modo que, en el año 1993, año siguiente de su desagregación de la Cendea de Cizur, alcanzó los 6.320 habitantes y en el año 2001, prácticamente aquella plenamente consolidada, la población ascendió a 11.394 habitantes. A partir de 2004, el crecimiento





demográfica de localiza principalmente en la zona de urbanización Ardol, que acoge a las nuevas generaciones del municipio.

En el cuadro anterior que muestra la evolución del periodo 1993-2025, se aprecia como la evolución demográfica del Municipio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en el primer cuarto del siglo actual ha resultado positiva con una tendencia de crecimiento constante. La evolución demográfica no ha resultado homogénea en el transcurso de dicho periodo, puesto que han sido diversos los factores que han provocado dicho proceso, tanto de naturaleza social como económica.

En los inicios de la primera década (2001-2011), se vive un periodo de mayor crecimiento, apoyado en la coyuntura de bonanza económica y seguridad laboral existente, a lo que hay que sumar la importante llegada de población extranjera (en edad laboral). A partir del año 2007 se inicia un periodo de total estancamiento debido al efecto de la crisis económica con fuerte incidencia en el sector inmobiliario. Ya en la segunda década (2011-2021), sobre todo en la segunda mitad, la recuperación económica, los efectos de atracción de nueva población, en parte de procedencia extranjera (12,8% del total), así como el crecimiento natural o vegetativo (mayor natalidad que mortalidad), por el aumento de población joven, vuelven a dinamizar positivamente dicha evolución.

Estructura de la población.

El estudio de la estructura por edad y sexo de la población permite profundizar en el conocimiento de sus características y constituye una de las bases esenciales en que basar las hipótesis tendenciales de la población futura.

ZM/ZN 2022	TOTAL	HOMBRE	MUJER	%TOTAL	%HOMBRE	%MUJER
0-14 años	2.493	1.243	1.250	15,51	49,86	50,14
15-39 años	5.124	2.563	2.561	31,87	50,02	49,98
40-64 años	6.003	2.920	3.083	37,54	48,64	51,36
65 años y más	2.456	1.135	1.321	15,28	46,21	53,79
TOTAL	16.076	7.861	8.215	100,00	48,90	51,10

Estructura de la población por edades y sexo

Los datos de la estructura de la población por edades de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en el año 2022 reflejan una situación más positiva con respecto al resto de la Comunidad Foral y a nivel nacional. Con un 15,28 % de su población mayor de 65 años presenta un menor grado de envejecimiento que la media de la población navarra que alcanza un valor de 25,35%, y nacional (18,82 %). Por otra parte, con un 15,51% de población joven menor de 15 años, está por debajo de la navarra, (15,63%) y por encima de la estatal (14,95%). Destaca en el cómputo global un mayor porcentaje de la población femenina (51,10%), que se acrecienta en el grupo de mayor edad (53,79%).

Por otro lado, se constata el importante peso de la población madura (41-64 años), que supone el 37,54% del total, frente a la población entre 16-41 años, cuyo porcentaje asciende al 31,87%, donde ha jugado un importante papel la aportación de la población extranjera y las oportunidades de empleo en el municipio y en la Comarca.





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



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



Proyección demográfica a corto plazo (vigencia del PGM)

El panorama demográfico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en los últimos años parece evidenciar una dinámica de evolución positiva a corto plazo. Es un hecho real y constatable que en los cinco últimos años ha ganado 1.312 habitantes, según los datos comparativos de los Padrones Municipales de 2021 y 2025.

Por otra parte, siguiendo las previsiones realizadas por el Naslat, Gobierno de Navarra, se prevé que la población navarra crecerá a un ritmo medio del 1% durante los próximos 15 años, debido fundamentalmente al aporte de población migrante que dejará un saldo positivo anual próximo a las 7.000 personas. El aumento de la natalidad conllevará un salto de crecimiento natural positivo. Por zonas, Pamplona seguirá ejerciendo como foco de atracción poblacional y supondrá en 2035 el 59,3% de la población.

El Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia apuesta por un planteamiento de ciudad en los términos que grafian los análisis demográficos. El modelo territorial y urbano elegido para el municipio es similar al de la Gran Ciudad de Pamplona, emergente y vital, que debe aprovechar las numerosas fortalezas con las que cuenta: por su emplazamiento estratégico en su Área Metropolitana, primer nodo del sistema urbano navarro.

4.5.2. LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

En este apartado se aborda la actividad económica desde la perspectiva de la ocupación del suelo en el territorio. En otros sentidos, ya ha sido profusamente explicada en las Memorias Informativa y Justificativa del presente PUM.

La población ocupada, en el municipio por sectores de actividad se distribuye de la siguiente: el 0,2% dedicada al sector primario, el 3,7% al sector secundario (industria y construcción), y el 96% al sector terciario. Todos estos datos evidencian una importante terciarización del empleo.

Sector primario

El carácter agrícola de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha ido reduciéndose conforme los campos de cultivo han sido sustituidos por el suelo urbanizado. Y esta tendencia, en base a las previsiones de desarrollo urbanístico planteadas en la presente revisión del PGM, va a ser progresiva a corto y medio plazo. Y, si bien todavía la superficie cultivada supera las 2.077 has, lo cual supone casi el 40% del término municipal, las previsiones de suelo urbanizable (PSIS del AVE, Ardoi y en las proximidades de la Urbanización Zizur) van a reducir paulatinamente dicha superficie hasta limitarla a pequeños ámbitos desperdigados en la periferia del municipio. Únicamente el entorno localizado al suroeste de la urbanización, como reserva estratégica de desarrollo a largo plazo, mantendrá una superficie destacable a medio plazo.

Son en su mayoría cultivos herbáceos de secano, a excepción de dos pequeñas áreas de huertos en suelo comunal emplazadas en la margen derecha del río Elorz (45 has). Estas se encuentran incluidas en el ámbito del PSIS de la Nueva estación, por lo que pueden ser modificados.





Mapa de cultivos y aprovechamientos 2019

- 9-Improductivo
- 8-Coníferas/Frondosas
- 7-Frondosas
- 6-Coníferas
- 5-Forestal no arbolado
- 4-Cultivos leñosos en regadío
- 3-Cultivos leñosos en secano
- 2-Cultivos herbáceos en regadío
- 1-Cultivos herbáceos en secano

La superficie comunal del Zizur Mayor/Zizur Nagusia asciende a 50,08 has., lo cual supone el 9,8% de su término municipal.

En cuanto a la actividad ganadera, no figura ninguna explotación en el censo ganadero de 2025.



Bienes comunales del término municipal. Fuente:IDENA.





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



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



Sector secundario y terciario

Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha modificado la estructura tradicional de su actividad económica dinamizando de forma notable el sector de los servicios convirtiéndose este en el principal potencial económico del municipio.

La principal localización de dicha actividad se sitúa en el polígono de servicios construido a finales de la primera década del presente siglo en las proximidades de la Autovía A-12. Cuenta con una extensión de 19,89 has. con capacidad para albergar actividades de talleres, almacenes, oficinas, cadenas de supermercados, etc. Se trata prácticamente en su totalidad de actividades terciarias, sin presencia del tipo industrial de transformación.

En la actualidad su grado de colmatación es todavía bajo, lo cual posibilita nuevos planteamientos de permisibilidad a usos de carácter industrial.

4.5.7. PATRIMONIO CULTURAL

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con un catálogo donde se encuentran inventariados todos los bienes inmuebles de su patrimonio histórico artístico y cultural.

Se recogen todos los bienes incluidos en el inventario del Patrimonio Arquitectónico del municipio que consta en el Servicio del Patrimonio Histórico del Departamento de Cultura del Gobierno de Navarra.

Por lo que respecta al patrimonio arqueológico, según datos aportados por la Sección de Arqueología del Gobierno de Navarra, no constan yacimientos inventariados en el término municipal.

En base a la información aportada por el Instituto Navarro de la Memoria del Gobierno de Navarra, se han incluido varios lugares de Memoria Histórica de Navarra. Se trata de 9 fosas o enterramientos individuales o colectivos de personas fusiladas y desaparecidas como consecuencia del golpe militar de 1936.

4.6. MOVILIDAD

El PGM incluye un Estudio de Movilidad con el objeto de analizar las condiciones actuales y futuras de dicho parámetro en el ámbito objeto de ordenación, evaluar la funcionalidad de las infraestructuras y redes de transporte existentes, y garantizar que las determinaciones urbanísticas propuestas favorezcan una movilidad segura, accesible, sostenible e integrada, de acuerdo con la normativa sectorial y urbanística vigente.

El estudio abarca la red de infraestructuras viarias, transporte público, itinerarios peatonales y ciclistas. El área de estudio no incluye el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del Tren que será ordenado desde dicho instrumento de ordenación.



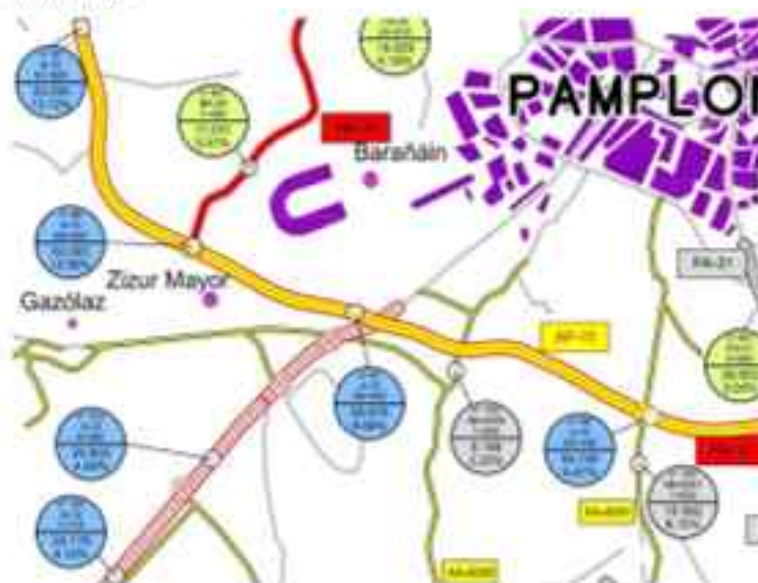


4.6.1. RED VIARIA, VEHÍCULO PRIVADO.

Situación actual.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra situada estratégicamente en una posición de puerta de entrada a la Gran Ciudad donde convergen parte de las principales vías de comunicación de la red regional presentes en la Comarca de Pamplona. Por su relevancia destacan las Autovías A-15, Ronda Oeste y A-12 Autovía del Camino.

Además, otras vías estructuran el territorio; NA-30 (Acceso a Landaben), NA-6000 (Pamplona – Zizur Mayor), Avenida de Belascoáin, Avenida Ardoi, NA-6053 (Zizur Mayor – Cizur Menor).



Mapa de aforos de tráfico 2024. Dirección General de Obras Públicas Gob. Navarra

Tal como se deduce del Mapa de Aforos de las carreteras de Navarra (2024), las citadas autovías soportan las mayores intensidades de tráfico, muy superior en el caso de la A-15 (56.878 veh./día), frente a los 24.803 veh./día de la A-12. En la A-15 es mayor el porcentaje de vehículos pesados (9,60%) por el 4,10% de la A-12.

Estado futuro.

La movilidad de largo recorrido se desarrollará en las autovías y carreteras mencionadas anteriormente. En concreto, todos los aspectos relacionados con las autovías A-15, A-12 en el enlace de estas están estudiados en el PSIS del TAV.

En cuanto a la movilidad interna de Zizur Mayor, la red viaria de las nuevas áreas homogéneas dará continuidad a los viales de las áreas homogéneas existentes de Ardoi y Urbanización Zizur, a definir en los posteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.





4.6.2. RED DE TRANSPORTE URBANO COMARCAL (TUC)

Situación actual

El Transporte Urbano Comarcal de Pamplona (TUC) ofrece servicio de diversas líneas de acceso a la capital, así como a otros municipios cercanos. La línea 15 conecta la urbanización Zizur con el paseo de Sarasate. Por su parte, la línea 18 da conexión a los tres núcleos (Pueblo, Urbanización Ardoi y Urbanización Zizur, con Sarriuren, pasando por la capital. Además, existe una línea nocturna (N4).

Estado futuro

Será necesario ampliar los recorridos de las líneas de autobús urbano para prestar servicio a las nuevas áreas homogéneas, disponiendo viales en los que el transporte público pueda discurrir en condiciones adecuadas y garantizando espacio suficiente para las paradas de transporte público.

4.6.3. MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

Situación actual

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una importante red de recorridos peatonales y ciclistas en su término. Tres de estos itinerarios tienen un evidente grado supramunicipal: el Camino de Santiago, el Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona, y la ruta ciclista Eurovelo 3 o ruta de los Peregrinos. Por otro lado, existen conexiones, algunas muy recientes, con otros municipios cercanos: Pamplona (Avenida de Aróstegui) y Cizur Menor. Por otro lado, son relevantes los itinerarios surgidos al amparo de otras áreas naturales y de esparcimiento existentes en el término municipal. Entre ellos cabe señalar el camino del Pinar. Su trazado completa el itinerario entre el Mirador de la Cruz, al noroeste, y Cizur Menor, al noreste.

Estado futuro

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con un importante potencial en la generación de nuevos recorridos peatonales y ciclistas, como los relacionados con las conexiones de conexión con otros núcleos vecinos (Gazolaz, Arazuri), apoyados en caminos rurales existentes.

La red peatonal y ciclista de las nuevas áreas homogéneas se establecerá atendiendo a criterios de continuidad, seguridad, accesibilidad y conectividad, garantizando la adecuada integración con la trama urbana existente y la conexión con los principales focos de atracción de desplazamientos, como áreas residenciales, equipamientos, centros educativos, zonas de actividad económica y nodos de transporte público. Asimismo, se priorizará la creación de itinerarios directos, cómodos y atractivos que fomenten el uso cotidiano peatonal y de la bicicleta como modo de transporte sostenible.

Como propuesta más relevante, hay que destacar el refuerzo de la infraestructura de movilidad formada por una plataforma de Conexión Multimodal sobre la A-12, cuyo objetivo es establecer un vínculo físico directo y fluido 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.



movilidad sostenible entre el nuevo sector urbanizable residencial y la urbanización de Ardoi con la Urbanización de Zizur y el Pueblo, eliminando el efecto barrera de la Autovía del Camino.

4.7. CONFORT SONORO

El PGM incluye un Estudio de Ruido Ambiental con el objeto de analizar las condiciones actuales de la contaminación acústica y la compatibilidad de las nuevas zonas ordenadas con respecto a la legislación en materia de ruido ambiental.

El área de estudio no incluye el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del Tren que será ordenado desde dicho instrumento de ordenación.

4.7.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

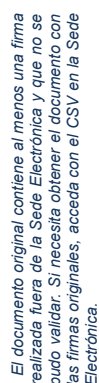
Situación actual

El Mapa Estratégico de Ruido (MER) de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona. Fase IV 2024-2029, zonifica acústicamente el TM de Zizur Mayor de acuerdo con los tipos de áreas acústicas indicados en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo relativo a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, tal y como se puede observar en la imagen siguiente.



Dicha zonificación acústica es muy pormenorizada, estableciendo áreas acústicas diferentes en función del uso de las diferentes parcelas y podría exceder la clasificación establecida en el RD 1367/2007.





Estado futuro.

En base a dicho criterio, la zonificación acústica de Zizur Mayor podría simplificarse, tal y como se muestra a continuación.



Zonificación acústica PGM Zitur Mayor/Zitur Nagusia

Las cuatro nuevas áreas homogéneas que forman parte del Sector Espacial SE-004, tienen unos usos globales claramente definidos, como se muestra en la siguiente tabla.

Sector espacial	Área homogénea		Uso Global PGM
SE-004 000_AMPULACIÓN	004-1	Ampliación residencial (Ardoi + Norte)	Residencial
	004-2	Ampliación residencial (Ardoi + Sur)	Residencial
	004-3	Ampliación terciaria productiva	Terciario
	004-4	Ampliación residencial (Urbanización)	Residencial

De acuerdo con la zonificación acústica de cada nueva área homogénea y por tratarse de zonas que no pueden considerarse como urbanizadas existentes de acuerdo con el RD 1367/2007, los objetivos de calidad acústica a contemplar en cada una de ellas son los de la tabla A del Anexo II de dicho Real Decreto, reducidos en 5 Db.

- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.
 - o Ld 60
 - o Le 60
 - o Ln 50





- Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).
 - Ld 65
 - Le 65
 - Ln 60

En la citada clasificación, el PGM introduce una particularidad. En el área homogénea clasificada como terciario productivo, al objeto de permitir usos como residencias de estudiantes, etc., se establecen para dicha área homogénea unos objetivos de calidad acústica iguales a los de una zona con predominio de uso residencial.

4.7.2. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Situación actual.

Como ya se ha indicado, la zona situada al Norte, correspondiente con la AP-15 es objeto del PSIS del AVE, por lo tanto, la principal fuente de ruido existente en el ámbito objeto del presente estudio es la Autovía A-12.

Los Mapas Estratégicos de Ruido de la Comarca de Pamplona (MER) en su Fase 4 identifican las superficies en las que, en función de la zonificación acústica se han detectado niveles de ruido superiores a los objetivos de calidad acústica. Estas se definen como las zonas de incompatibilidad acústica (ZI) en las cuales se plantean los Planes de Acción de Ruido (PAR).



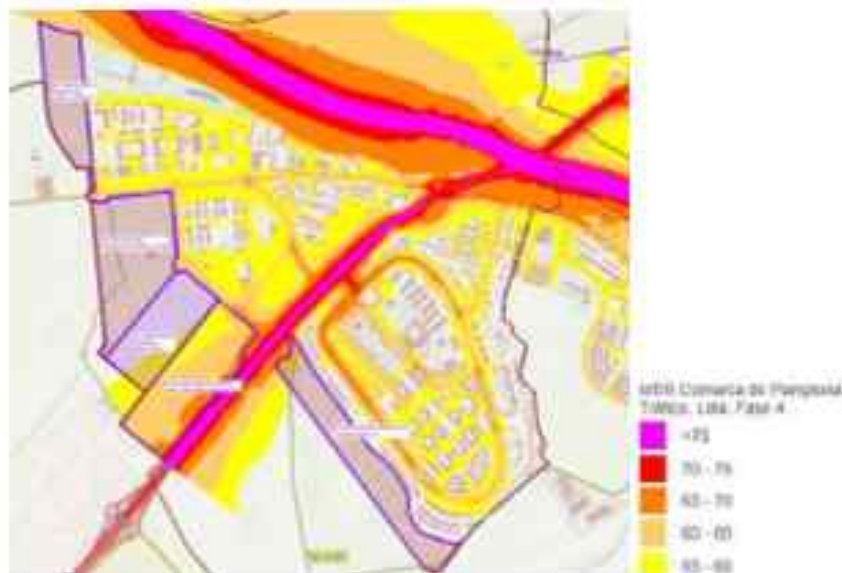
Como se aprecia en la imagen precedente las zonas de incompatibilidad acústica están principalmente asociadas a las autovías A-15 y A-12.





Estado futuro

Tres de las nuevas áreas homogéneas 004-1, 004-2 y 004-3 las situadas en la zona de ampliación de Ardoi, no se sitúan próximas a la autovía A-12, por lo que no se ven afectadas por la contaminación acústica de dicha infraestructura, tal y como se puede observar en la imagen siguiente.



En dichas zonas, en el planeamiento de detalle se deberá estudiar la contaminación acústica que incide en las fachadas de los edificios de acuerdo con la establecido en el RD 1367/2007 y verificar que se cumplen los objetivos de calidad acústica para sus respectivas zonificaciones.

Sin embargo, el área homogénea 004-4, situado en la margen Sur de la Autovía A-12, sí que se ve afectado en su extremo septentrional. Por lo tanto y de acuerdo con el artículo 7 del RD 1367/2007, se deberá declarar una zona de servidumbre acústica, de similares características a las de la Urbanización existente.

El ruido urbano guarda estrecha relación con las características de la movilidad. El ruido interno puede ser corregido, en parte, con la ordenación del tráfico y la existencia de un transporte urbano de calidad, así como con la aplicación de normativas específicas en locales generadores de ruido. El Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia aplicará en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas y analizará toda la casuística relativa al ruido.

En los nuevos desarrollos residenciales para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica las nuevas edificaciones deben quedar fuera del límite marcado por la isófona $L_n=50$ dB, que es el indicador más exigente en cuanto al objetivo de calidad acústica, de acuerdo con la legislación vigente, RD





1367/2007. Toda área que desarrollar dentro de la isófono Ln=50dB estará supeditada a la consulta de la autoridad competente.

4.8. CALIDAD DEL AIRE.

4.8.1. EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

La Comarca de Pamplona cuenta con tres estaciones de control de calidad del aire localizadas en la capital gestionadas por el Gobierno de Navarra. La calidad del aire viene determinada por la presencia de diversos contaminantes atmosféricos. Estas estaciones registran datos a este respecto de Dióxido de Nitrógeno (NO₂), Dióxido de Azufre (SO₂), Dióxido de Carbono (CO₂), Ozono (O₃) y Partículas sólidas en suspensión (PM₁₀).

Como valoración general de la situación de la calidad del aire en el año 2021 respecto a los contaminantes analizados, se puede concluir que en ningún caso se sobrepasan los límites establecidos por la normativa; en la mayoría de los casos se encuentran incluso muy por debajo, y con una notable mejoría de todos los valores en los últimos 10 años.

El Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, deberá ajustarse a las disposiciones de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera y su normativa de desarrollo, así como a los futuros planes y programas estatales y autonómicos para la protección de la atmósfera, con el objeto de minimizar los efectos negativos de la contaminación atmosférica.

4.8.2. EMISIONES DE GEI. PACES Beráin, C. Galar, Noáin (V. Elorz), V. Aranguren, V. Egúés y Zizur Mayor.

El análisis de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) derivadas de los consumos energéticos de los municipios agrupados en el PACES y su evolución se realiza comparando las emisiones del año de referencia fijado (2005) y las estudiadas para el año 2019, desglosada por los cinco sectores estudiados: Residencial, Transporte, Residuos, Edificios Ayuntamiento y Alumbrado Público. Se ha actuado solamente en aquellos en los que las entidades locales tienen competencia para actuar directa o indirectamente. Con ello, se deducen los sectores que provocan mayores emisiones, al objeto de evaluar las medidas de mitigación que se pueden poner en marcha para reducirlas.

Todos los municipios han aumentado las emisiones de CO₂ en el período analizado, provocado en parte por el incremento de población. Zizur Mayor presenta el incremento de emisiones porcentual más bajo, si bien resulta el municipio con el menor incremento de población en términos relativos.

Las emisiones de tCO₂ por habitante han disminuido en cada municipio. Todos, salvo la Cendea de Galar, se sitúan por debajo de las 6 tCO₂/habitante. Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con 3,1 tCO₂/habitante, es el municipio que presenta el menor dato de emisión de toda la agrupación. Era también el municipio con la menor cifra en 2005, 3,2 tCO₂/habitante, razón por la que en el período 2005-2019 ha presentado la menor reducción de todos los municipios de la agrupación (-4.6%).





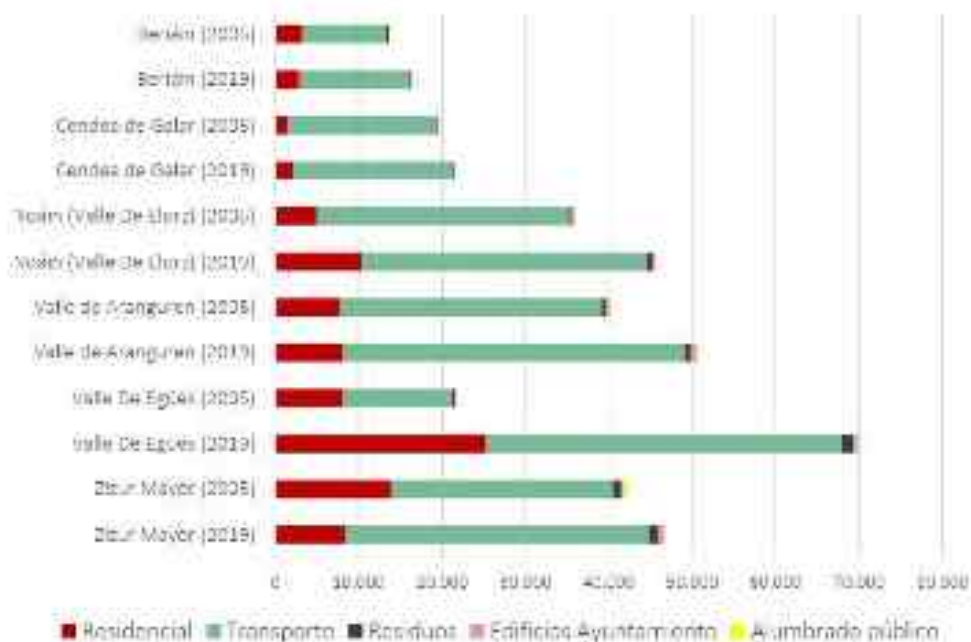
SELLO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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



Evolución Emisiones (tCO₂) totales



Evolución emisiones tCO ₂				
Municipio	2005	2019	Diferencia	Incremento/reducción
Beráin	13.798	16.403	+ 2.605	+ 18,9%
Cendea de Galar	19.588	21.521	+ 1.933	+ 9,9%
Noain (Valle De Elorz)	35.937	45.627	+ 9.690	+ 27,0%
Valle de Aranguren	40.269	50.742	+ 10.472	+ 26,0%
Valle De Egüés	21.723	69.907	+ 48.184	+ 221,8%
Zizur Mayor	42.158	45.818	+ 3.660	+ 8,7%

Evolución de Emisiones de CO2 Totales. Fuente: PACE5-Agrupación Zizur Mayor y cinco municipios más.

El sector transporte es que más emisiones produce, representando más del 60% en todos ellos, acaparando en Zizur Mayor/Zizur Nagusia el 78% del total de las emisiones. Le sigue el residencial, que en nuestro municipio supone el 17%. Por su parte el alumbrado público es el que menos emisiones contabiliza, con valores inferiores al 1% en todos los casos. Las emisiones de los edificios e instalaciones de los ayuntamientos son cercanas al 1% debido a la compra de energía eléctrica certificada 100% renovable, que supone más de la mitad de la electricidad consumida por los ayuntamientos, y el uso de tecnologías renovables como la biomasa.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha activado el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible a nivel local contra el cambio climático con planes de mitigación y adaptación. Se trata de actuaciones concretas: la creación de más zonas verdes y plantaciones de árboles, como es el proyecto de las Islas de Biodiversidad del





parque de Talluntze; el impulso a las comunidades energéticas locales; así como la instalación de placas solares en edificios municipales.

4.9. CONTAMINACIÓN LUMÍNICA Y ELECTROMAGNÉTICA.

Se entiende por contaminación lumínica la alteración de la oscuridad natural del medio nocturno producida por la emisión de luz artificial. Constituye uno de los problemas ambientales que más se ha incrementado debido al alumbrado nocturno de exteriores, localizado preferentemente en el medio urbano.

Además, la legislación y la planificación nacional y autonómica han avanzado mucho en esta materia, [Real Decreto 1890/2008 por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, Plan Energético de Navarra Horizonte 2030].

En el ya referido PACES, se afirma que el alumbrado público es el sector que menos emisiones produce, y que, en la comparativa con la Comunidad Foral, Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra por debajo de la media (0,12 frente a 0,24 MWh/habitante).

Además, desde hace unos años el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia está inmerso en un proceso de renovación integral del alumbrado público para el aumento de su eficiencia. La intervención ha hecho variar situación anterior con la renovación integral de las luminarias por tecnología LED, lo cual permite un ahorro energético por menor consumo, así como económico y la reducción de la contaminación lumínica.

Por otra parte, la radiación electromagnética es un tipo de contaminación física producida por los equipos electrónicos. Estos pueden agruparse en dos grupos distintos según el tipo de ondas que emiten; por un lado, los generadores de ondas de muy baja frecuencia, que incluye las líneas de alta tensión y las estaciones y subestaciones de transformación eléctrica; y, por otro lado, los generadores de las microondas u ondas de frecuencia alta, donde se incluyen las antenas y estaciones base de telefonía móvil y los radares.

El PGM únicamente se referirá a la contaminación producida por las subestaciones y líneas eléctricas de alta tensión, debido a la mayor incidencia sobre estas infraestructuras de las propuestas del PGM. Zizur Mayor se encuentra atravesada por varias líneas eléctricas aéreas de 13, 66 y 220 kV, y cuenta con una subestación transformadora de alta tensión, denominada STR Zizur Mayor, localizada al norte, junto a la autovía A-15.

4.10. EL PAISAJE.

Las pautas para integrar en el planeamiento municipal, el análisis, caracterización y valoración del paisaje parten de los postulados emanados del Convenio Europeo del Paisaje, y más en concreto para nuestro municipio de los criterios establecidos en el Documento del Paisaje del POT-3 Área Central, finalizado en 2019, que complementan y actualizan el documento ya aprobado en 2011.





Por otro lado, hay que considerar que en la Fase de la EMOT del PGM se realizó el diagnóstico y análisis del paisaje mediante las unidades ambientales y paisajísticas delimitadas para dicho fin.

4.11.1. UNIDADES PAISAJÍSTICAS DEL POT-3.



Unidades de paisaje POT-3 Área Central.

Debido al emplazamiento de Zizur Mayor en el borde este del Área Metropolitana de Pamplona, se da la circunstancia de quedar incluida, dentro del tipo de paisaje Cuencas Prepirenaicas, en tres unidades de paisaje distintas: CP.1 Ciudad de Pamplona, CP.2 Cuenca de Pamplona Sur y CP.3 Cuenca de Pamplona Oeste.

Las unidades de paisaje se definen como zonas en las que se dividen los Tipos de Paisaje en una localización geográfica concreta y específica, por ubicarse desconectadas visualmente, o por presentar rasgos paisajísticos concretos que les confieren una identidad diferenciada respecto al conjunto de Unidades del Tipo de paisaje al que pertenecen.

Las unidades presentan una clara vocación para la gestión territorial, por lo que su delimitación puede conducir a figuras con contenido jurídico como instrumentos de ordenación, en los que otorgar medidas de conservación, mejora o gestión del territorio.

UP-CP.1, Ciudad de Pamplona

Su singularidad podría dar lugar a la identificación de un tipo de paisaje propio, el relacionado con el área metropolitana donde este componente domina de forma relevante la escena de un amplio territorio, eclipsando otros factores paisajísticos característicos de la unidad.

La unidad la constituye el área urbana de la capital integrada históricamente a la denominada Cuenca de Pamplona, emplazada preferentemente sobre las terrazas fluviales de los ríos Arga, Ultzama, Elorz y Sador, a diferentes alturas,



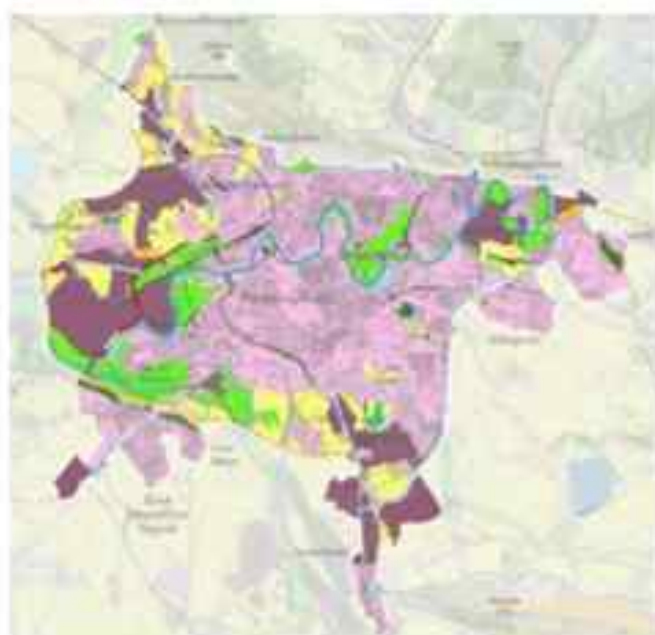


pertenecientes en el caso de Zizur Mayor-Zizur Nagusia a los ríos Arz y Elorz. El núcleo de Zizur se ha incluido en esta unidad, como otros casos similares (Ansoáin, Berriozar, Berioplana, etc.), por "continuidad perceptiva y cultural".

Los elementos del paisaje permiten estructurarlo de forma general al organizar el territorio a nivel perceptual sobre la base de entornos que presentan una misma dinámica y función ecosistémica, productiva y ecológica. Los elementos van a caracterizar los tipos de paisaje si bien pueden estar presentes en unidades distintas.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia queda integrado en su mayor parte en la unidad paisajística CP.1 Ciudad de Pamplona, donde destacan los siguientes elementos:

- Asentamientos de población. Incluye a los tres núcleos de población, Pueblo Viejo, Urbanización Zizur y Ardal. En este último caso, la zona próxima a la Autovía A-12 debería haber quedado incluida en el Área Industrial-comercial, al igual que el entorno si señalado de la Cendea de Cizur.
- Red de transporte. Red viaria de carreteras y ferroviaria.
- Riberas y Humedales. Riberas de los ríos Elorz-Arzo.
- Fondos de valle con prados y cultivos. Vegas de los ríos Elorz-Arzo.
- Otros pinares y coníferas de plantación. Ocupa la mayor parte del talud que separa la meseta donde se emplaza el asentamiento urbano con respecto al fondo de valle anteriormente citado.
- Laderas desarboladas. Correspondientes a la ladera sur de Barañáin, así como al ámbito complementario del elemento anterior.
- Llanuras y depresiones cultivadas. Ámbitos del secano cerealista de la Cuenca, ubicado en el interior de la unidad urbana.



ELEMENTOS DEL PAISAJE

- Riberales y otros bosques caducifolios
- Otros pinares y coníferas de plantación
- Laderas desarboladas
- Talud
- Riberas y humedales
- Terribles y grandes caídas
- Fondos de valle con prados y cultivos
- Llanuras y depresiones cultivadas
- Regeneración glacia y bosques
- Asentamientos de población
- Áreas industriales y comerciales
- Áreas extractivas y vertederos
- Red de transporte

La ocupación de las diferentes terrazas fluviales es una de las características más destacadas del área urbana de Pamplona. Las distintas zonas que la conforman se





ven separadas en ocasiones por fuertes taludes, que dificultan la conectividad (sobre todo peatonal y ciclista), y aportan espacios intersticiales entre ellas. La otra característica que destacar es la abundante superficie interna dedicada a usos agrarios (huertos, con mucha raigambre en la ciudad, y cultivos agrícolas de secano). Taludes, zonas agrícolas y el territorio fluvial, conforman la denominada infraestructura verde de la Gran Ciudad.

Los municipios que integran la unidad han visto incrementar la población intensamente en las últimas décadas. Se trata de un espacio muy densamente poblado, lo que justifica su singularidad con respecto al resto de Navarra y del propio ámbito del POT-3.

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

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

En todo caso, las dinámicas actuales van a estar muy condicionadas por los procesos derivados del cambio climático (Proyecto NADAPTA KLINA del Gobierno de Navarra).

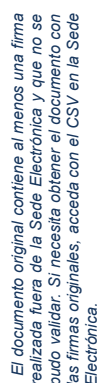
Respecto a **la calidad del paisaje**, en base a los elementos y componentes que conforman la unidad, alcanzan una alta valoración, como fondos escénicos de alta calidad, los elementos del relieve, propios o externos, y el potencial de los cauces fluviales. Por su parte, Los cascos antiguos que conservan su identidad suponen un paisaje construido de alto potencial y valor estético aceptado por el conjunto de la población.

Las ampliaciones urbanas continuas o discontinuas tienen peor valoración, por los impactos visuales negativos que se producen respecto a ámbitos rurales. Afectan a las fachadas de los de los asentamientos de población, fragmentan el territorio y suponen grandes movimientos de tierra.

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

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





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

Acciones de Gestión (OCP II).



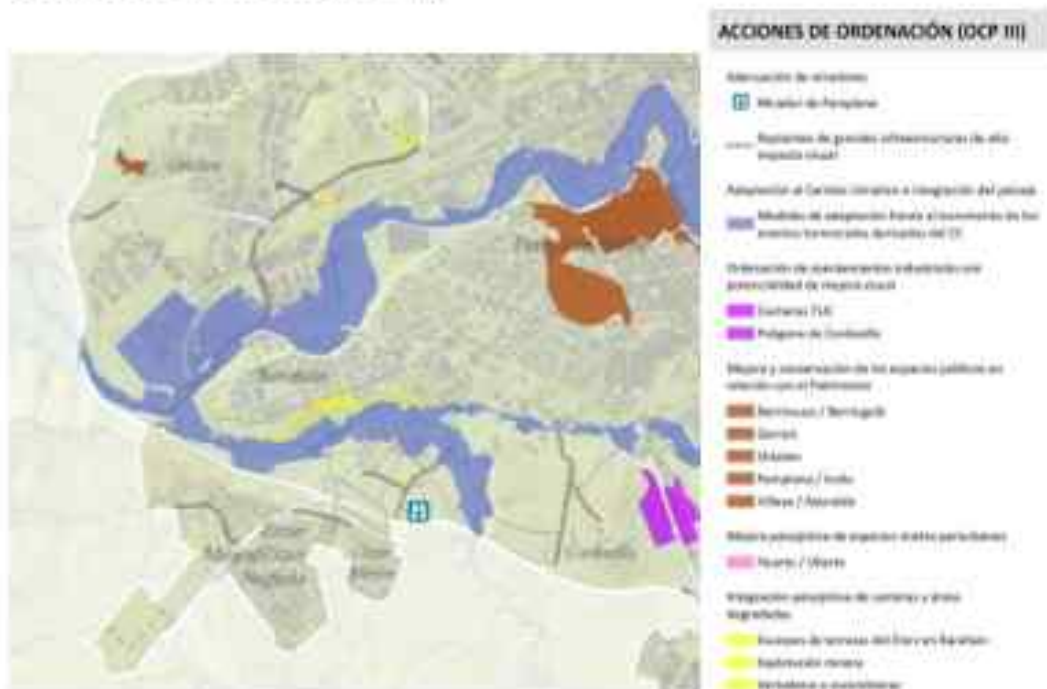
- Paisajes de Atención Especial de la gestión para su conservación
 - Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas.





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

Acciones de Ordenación (OCP III).



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

- Adaptación al cambio climático e integración del paisaje,
 - Medidas de adaptación frente al incremento de los eventos torrenciales derivados del cambio climático.
- Integración paisajística de canchales y áreas degradadas.





- Escarpes de terrazas del Eizar en Barañáin.

UP-CP.2. Cuenca de Pamplona Sur.

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

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



En el análisis del período 1956-2019, se concluye que es un territorio muy transformado, tanto en relación con la actividad agrícola, como por ser emplazamiento de los desarrollos residencial, industrial, infraestructural y dotacional de Pamplona, con la ocupación de grandes superficies de tierra, y la consiguiente fragmentación del paisaje agrícola circundante, con la afección a biotopos sensibles de alta calidad.

Constituye una planicie delimitada por las laderas de las sierras que bordean la Cuenca, por lo que la intervisibilidad alcanza un valor medio-alto, con enclaves muy visibles. Su **fragilidad** adquirida es excepcional por ser foco de visión de un elevado número de observadores, tanto por visitas cotidianas (de las más altas del POT 3, por el número de observadores que hacen vida en ella, o la atraviesan en su acceso a Pamplona), como por visitas exclusivas para la contemplación del paisaje (uso de carreteras y del Camino de Santiago). Sin embargo, presenta una baja exposición visual con presencia de enclaves de muy baja intervisibilidad, lo cual puede facilitar





la integración de actividades e impactos a través de las medidas correctoras oportunas.

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

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

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

Acciones de Protección (OCP I).

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

Acciones de Gestión (OCP II).

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





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



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



ACCIONES DE GESTIÓN (OCP II)

- Elaborar de acciones específicas de gestión para el medioambiente
- Rehabilitación y mejora
- Ordenación del patrimonio
- Reforestación
- Control y mantenimiento
- Rehabilitación de edificios
- Mejora de infraestructuras
- Mejora de servicios
- Mejora de accesibilidad
- Mejora de seguridad
- Mejora de calidad
- Mejora de eficiencia
- Mejora de sostenibilidad
- Mejora de transparencia
- Mejora de comunicación
- Mejora de participación
- Mejora de innovación
- Mejora de resiliencia
- Mejora de salud
- Mejora de bienestar
- Mejora de equidad
- Mejora de justicia
- Mejora de cultura
- Mejora de deporte
- Mejora de ocio
- Mejora de turismo
- Mejora de comercio
- Mejora de industria
- Mejora de agricultura
- Mejora de ganadería
- Mejora de pesca
- Mejora de silvicultura
- Mejora de minería
- Mejora de energía
- Mejora de transporte
- Mejora de telecomunicaciones
- Mejora de servicios públicos
- Mejora de servicios sociales
- Mejora de servicios sanitarios
- Mejora de servicios educativos
- Mejora de servicios culturales
- Mejora de servicios deportivos
- Mejora de servicios turísticos
- Mejora de servicios comerciales
- Mejora de servicios industriales
- Mejora de servicios agrícolas
- Mejora de servicios ganaderos
- Mejora de servicios pesqueros
- Mejora de servicios silvícolas
- Mejora de servicios mineros
- Mejora de servicios energéticos
- Mejora de servicios de transporte
- Mejora de servicios de telecomunicaciones
- Mejora de servicios públicos
- Mejora de servicios sociales
- Mejora de servicios sanitarios
- Mejora de servicios educativos
- Mejora de servicios culturales
- Mejora de servicios deportivos
- Mejora de servicios turísticos
- Mejora de servicios comerciales
- Mejora de servicios industriales
- Mejora de servicios agrícolas
- Mejora de servicios ganaderos
- Mejora de servicios pesqueros
- Mejora de servicios silvícolas
- Mejora de servicios mineros
- Mejora de servicios energéticos



Acciones de Ordenación (OCP III).

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

UP-CP.3. Cuenca de Pamplona Oeste.

Territorio oriental de la Cuenca de Pamplona, llanura alomada bordeada por un cinturón de montañas que ejercen de frontera física y visual: al sur, Sierras del Perdón-Erreniega y Esparza; al oeste, sierras de Sarbil, Gaztelu y Zabalgaitza; y al norte, las sierras de Ezkaba-San Cristóbal y Etxumendi. Aunque se encuentra atravesada por infraestructuras relevantes (A-15, y A-12), la percepción de artificialidad es menor y conserva mejor el carácter agrario y los rasgos tradicionales de la Cuenca de Pamplona que las otras dos unidades.

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

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





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



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



ELEMENTOS DEL PAISAJE

- Retinales y otros bosques caducifolios
- Retinales -matorrales
- Cereales
- Pinar de pinos
- Otros pinos y noíferas de plantación
- Laderas desertizadas
- Oros desertizados y cortados
- Talas
- Riberas y humedales
- Fondos de valle con prados y cultivos
- Cultivos y desmontes agrícolas
- Miradores de monte y cultivos
- Asentamientos de población
- Áreas industriales y comerciales
- Áreas recreativas y vertederos
- Red de transporte

Al igual que la unidad anterior, queda caracterizada por constituir una extensa llanura de suelos ologológicamente muy fértiles dedicados a cultivos herbáceos de secano, estructurada por un continuo de lomas y vaguadas y la red fluvial apenas discernible desde el propio terreno. La diversidad paisajística de manchas de vegetación en el entorno de la red fluvial y en las zonas de mayor pendiente ha sido profusamente alterada, persistiendo entornos relictos del mosaico que caracterizaba la zona.

Territorio sometido actualmente a una intensa explotación agrícola, con uno de los rendimientos cerealistas más elevados y regulares de Navarra.

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

La fragilidad paisajística adquirida es muy alta. La accesibilidad visual es alta y cuenta con un número muy alto de visitantes (carreteras y Camino de Santiago). Presenta numerosos enclaves en situación de dominancia visual, que, unido a la baja capacidad de integración de actividades en los extensos llanos cerealistas, conlleva una fragilidad general alta.

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





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

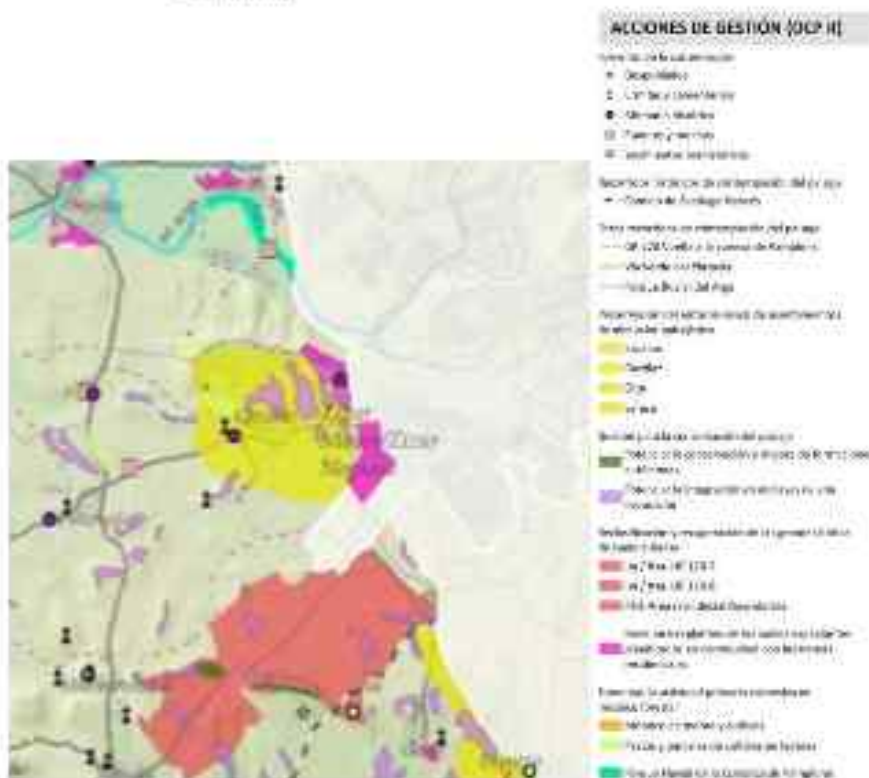


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se puede validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



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

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





Acciones de Ordenación (OCP III).

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

Paisajes de Atención Especial



Paisajes de Atención Especial. POT-3 Área Central.

Se han delimitado dos paisajes de Atención Especial en el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, ambos incluidos en el OCP II Gestión para la Conservación:

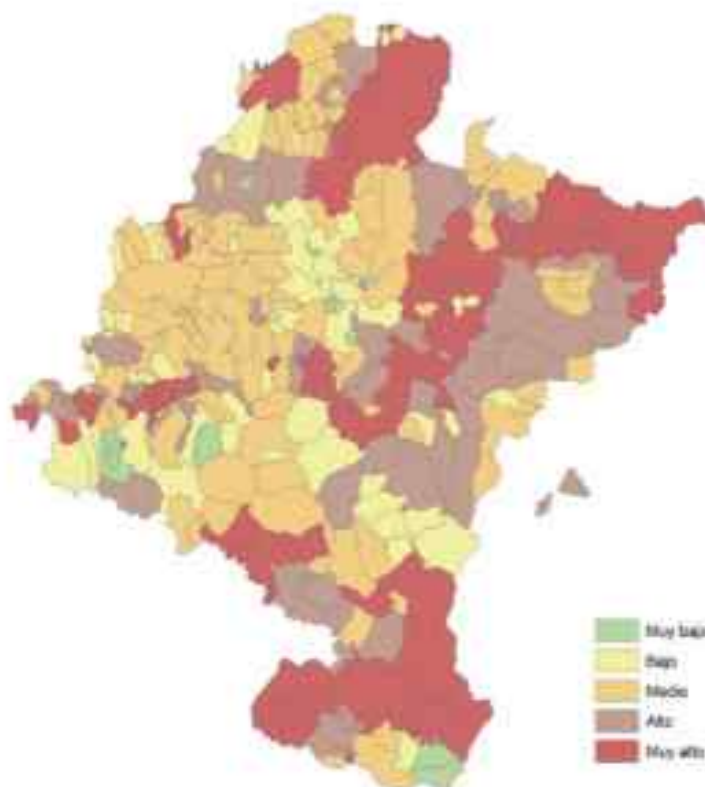
- PAE G-01 Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas.
- PAE G-02 Etxabahoitz y Donapea.

Paisaje y Cambio climático

En el marco de la acción C6.1 del proyecto integrado LIFE-IP NAdapta-CC "Estrategia Integrada para la Adaptación al Cambio Climático en Navarra, se redacta la Guía temática de paisaje y cambio climático donde se recogen diversos indicadores relativos al estudio de la evolución bioclimática y los factores de riesgo y vulnerabilidad en los elementos y componentes del paisaje. Se proponen además líneas de actuación y medidas para poder enfrentarse a los impactos y acometer una gestión adaptativa de los paisajes.

En cuanto a los riesgos, se prevé a nivel de Navarra una clara tendencia a la mediterraneización por el aumento de temperaturas medias y reducción de la disponibilidad hídrica. Además, proliferarán los cambios drásticos de naturaleza impredecible, por la tendencia hacia un clima más incierto y extremo. Todo ello redundará en la posible evolución de los paisajes navarros.





Riesgo por afección del cambio climático al paisaje por término municipal, obtenido a partir de la agrupación de los riesgos de los cinco indicadores parciales anteriores

En el estudio se ofrece la transposición de los resultados a la particularidad de cada municipio, de cara a optimizar las medidas de gestión adaptativas en la elaboración del PGM, a través de cinco indicadores parciales:

- Riesgo por cambio de área bioclimática con incidencia paisajística.
- Riesgo de mediterraneización del paisaje. Riesgo de afección a espacios de interés ecológico-paisajístico.
- Riesgo de afección a los principales elementos del paisaje forestal.
- Riesgo de afección a los principales elementos del paisaje agropecuario.
- Riesgo global por afección del cambio climático al paisaje por término municipal.

En la imagen anterior se observa como el riesgo por afección del cambio climático al paisaje, obtenido a partir de la agrupación de los riesgos de los cinco indicadores parciales anteriores, da un valor para Zizur Mayor/Zizur Nagusia de Muy Bajo.

Se proponen ocho líneas estratégicas orientadas a alcanzar los grandes objetivos de adaptación al cambio climático. Cada una de ellas engloba un paquete articulado de medidas de adaptación a diferentes escalas:





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



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



- L01. Conservación, gestión y restauración forestal sostenible.
- L02. Potenciación de la conectividad, heterogeneidad y multifuncionalidad del paisaje.
- L03. Gestión sostenible de ríos, humedales y aguas subterráneas.
- L04. Conservación de la diversidad biológica-agrícola.
- L05. Agricultura regenerativa en sistemas agroforestales y paisajes agrarios.
- L06. Estrategias de protección, gestión y restauración de suelos agrícolas.
- L07. Formación y sensibilización, Toma de conciencia y corresponsabilidad, La transición social.
- L08. Desarrollo de un marco legislativo acorde a las circunstancias actuales y futuras que garantice la gestión sostenible del territorio.

A una escala mayor, se analizan los riesgos inherentes al paisaje derivados del cambio climático. Se ofrecen resultados sobre el riesgo global por término municipal y el riesgo de los principales elementos del paisaje.





5. ANÁLISIS-DIAGNÓSTICO TERRITORIAL EN BASE A LAS UNIDADES AMBIENTALES

Y PAISAJÍSTICAS (UAP).

Una vez descritas las unidades ambientales (2011) y paisajísticas (2019) del POT-3, se procede a realizar una fusión de ambas al objeto de generar las propias a nivel municipal para el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. La valoración de la calidad ambiental, paisajística, cultural y productiva de las citadas unidades ha posibilitado plantear los criterios para establecer la propuesta de ordenación del suelo rústico que ya ha sido desarrollada en el apartado 1.3.

En la fase de EMOT ya se explicó el procedimiento utilizado para la determinación de las diferentes unidades homogéneas sobre la base del suelo de carácter rústico actual. En la fase del PUM se han mantenido las citadas UAP a pesar de que en algunos casos su clasificación ha pasado a ser suelo urbanizable.

El PSIS de la Nueva Estación de Pamplona, clasifica todo su ámbito como suelo urbanizable, y su aprobación se encuentra en la última fase de tramitación. Su ordenación se ha llevado a cabo con la correspondiente Evaluación Ambiental estratégica. Por tal motivo, este ámbito queda fuera del presente análisis.

Aplicando los criterios previamente señalados, se han delimitado un total de 6 unidades territoriales ambientales y paisajísticas dentro del término municipal sobre el suelo de carácter rústico actual, además de dos unidades periurbanas. El término se completa con una última unidad, que a nivel territorial se corresponde con el suelo urbano. Esta última aquí no se expone porque queda suficientemente desarrollada en su apartado correspondiente.

- UAP-1, Cauce, riberas y sotos de los ríos Arga-Elorz.
- UAP-2, Barrancos secundarios conectores.
- UAP-3, Vega en el valle de los ríos Elorz-Arga.
- UAP-4, Ladera norte de la meseta de Zizur Mayor.
- UAP-5, Cuenca de Pamplona, Zona Oeste Zizur Mayor.
- UAP-6, Cuenca de Pamplona, Zona Suroeste Zizur Mayor.
- UP-1, Ámbitos de suelo rústico en el límite este y norte de la Urbanización Zizur.
- UP-2, Límite Oeste de la urbanización Zizur.

El objetivo general de la metodología es contribuir al diseño de un modelo territorial sostenible, que recoja pormenorizadamente las claves del binomio medio ambiente-paisaje y sirva tanto para la planificación y ordenación del Paisaje del TM, como para los fines más estrictamente ambientales.

El modelo paisajístico ha de contemplar y centrar su atención, al menos, en los siguientes ámbitos: 1) las áreas naturales y rurales de mayor valor y singularidad del paisaje, 2) los enclaves urbanos aislados o dispersos, independientemente de sus condiciones, 3) el viario y los itinerarios para el reconocimiento integral del paisaje y 4) los fondos visuales de los distintos paisajes en relación con las áreas, enclaves y recorridos de mayor intervisibilidad, así como 5) los miradores naturales o urbanos. A continuación, se realiza una descripción general de las diferentes unidades ambientales y paisajísticas y periurbanas.





UAP-1 Cauce, riberas y solos de los ríos Arga-Elorz.



Vista de la Unidad cerca del puente gótico.



Vista de la Unidad desde el puente sobre la NA-30.

ASPECTOS GENERALES.

Localización y situación.

Constituye una unidad de gran continuidad territorial, compuesta por las zonas fluviales de los ríos Elorz y Arga. El primero se extiende en dirección general SW-NE atravesando diversos términos municipales de la Comarca de Pamplona, al igual que el río Arga que lo hace en dirección NE-SW. En el entorno de la unidad, localizada en la zona noroeste del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se produce la convergencia de ambos ríos.

Descripción general.

Ocupa una superficie de 4,7 Has; el 0,92% del término municipal. Parte de la unidad, sobre todo la referida al cauce del río Elorz, se encuentra incluida a su vez





en la delimitación del PSIS de la Nueva estación del TAV y por tal motivo no forma parte del presente análisis.

El sistema fluvial de los ríos Arga y Eorz constituye una unidad de carácter natural, un entorno de alto valor ambiental y paisajístico, como elemento regulador de la dinámica fluvial, por los importantes reductos de biodiversidad que contiene y por cumplir una función relevante como corredor ecológico y conector territorial.

La unidad engloba un entorno rico en vegetación y refugio de vida silvestre con zonas singulares de alto valor ambiental. Todo el entorno delimitado lo es también por el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal (PSIS) del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, que además de cumplir el objetivo de preservación del ecosistema fluvial y refugio para la vida natural, ofrece a nivel recreativo un itinerario accesible para peatones y ciclistas.

Sus componentes estructurales son el agua, la morfología natural del cauce y la vegetación de ribera, con presencia de un bosque y sotabosque de escasa densidad y diversidad en el trazado que forma parte del ámbito.

La unidad se encuentra muy condicionada por la presencia de infraestructuras relevantes que fragmentan notablemente el territorio (A-15, carretera NA-30 de acceso al polígono industrial de Landaben, y línea ferroviaria).

Singularidades.

La unidad incluye zonas ricas en vegetación y constituye un relevante refugio de la fauna silvestre, destacando como hábitat del visón europeo (*Mustela lutreola*) especie de carnívoro mustélido en peligro crítico de extinción.

Protecciones.

- La unidad está afectada en gran parte de la misma por el Dominio Público Hidráulico.
- Así mismo, queda regulada por la normativa de protección del PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.
- La unidad está incluida en la zona de protección donde se aplica el RD1432/2008 por el que se establecen medidas obligatorias que mejoren el impacto de los tendidos eléctricos en las poblaciones de aves, para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas de alta tensión.

Áreas de oportunidad.

- Relevancia de este entorno en el conjunto del parque fluvial de la Comarca de Pamplona como zona de confluencia de los ríos Arga y Eorz.
- Funciones de carácter recreativo en el contexto del parque fluvial. Ámbito cercano al puente gótico (Área recreativa A-19 del PSIS). La unidad se ve favorecida por la presencia de caminos rurales que permiten la movilidad peatonal y ciclista a través de su entorno y la comunicación con otras unidades cercanas.





- Recuperación de espacios del entorno fluvial de los ríos Arga-Elorz como hábitats específicos para el visón europeo.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES

Infraestructuras

La unidad queda afectada por las infraestructuras viarias. La carretera NA-30, atraviesa la unidad justo en la zona de confluencia de los ríos Arga y Elorz a través del puente que posibilita la conexión del polígono Landaben con la autovía A-15.

Patrimonio

Presenta escasos elementos de valor histórico cultural reseñables. Únicamente el puente gótico, que queda incluido en el PSIS del AVE, justo en su borde oeste en el contacto con la unidad, es el único bien destacado.

ASPECTOS ECOLÓGICOS, SISTÉMICOS Y DINÁMICOS

Grado de fragmentación

La fisonomía actual de la Unidad es debida a la acción erosiva y sedimentaria producida durante el Cuaternario y encabezada por la dinámica fluvial. La previsible evolución del relieve a corto plazo no sugiere modificaciones importantes en relación con los procesos actuales.

En líneas generales este ámbito ha sido poco transformado y tan sólo hay que significar la infraestructura ya citada presentes en la unidad como elemento discordante de este espacio natural. La pertenencia al Parque fluvial de la Comarca de Pamplona es, sin duda, un factor positivo en la conservación natural y ambiental de este espacio.

Homogeneidad y diversidad

La unidad presenta una destacada homogeneidad por la continuidad en toda ella del bosque galería. Por otro lado, el estado de conservación de los márgenes del río permite afirmar que hay un nivel de diversidad biológica mejorable, al menos en cuanto a la componente vegetal de la misma.

Continuidad territorial, condiciones de borde y conflictos de frontera

La unidad se extiende más allá de los límites del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, a lo largo de los sistemas fluviales de los ríos Arga y Elorz.

Los límites de la unidad vienen claramente definidos por el entronque del entorno fluvial, con la unidad limítrofe: la UAP-3 Vega en el valle de los ríos Elorz-Arga. La transición de la unidad se resuelve en sección con el cambio de topografía que es muy moderada, desde el fondo del río hasta el contacto con los cultivos de secano de la unidad UAP-3 asentada en la terraza baja fluvial.





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 papel funcional de la unidad puede ser interpretado desde una doble lectura, a todas luces compatible. Por un lado, como el elemento territorial de carácter natural de mayor relevancia del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, así como de su entorno comarcal, pasillo ecológico y refugio de la fauna. Por otro lado, constituye un entorno recreativo relevante de estancia y de movilidad de la comarca de Pamplona, como itinerario peatonal y ciclista.

Riesgos.

La unidad ocupa la primera terraza de los ríos Arga y Elorz, cuya área inundable abarca una extensión considerable. Dado el caudal y el régimen hídrico de estos ríos, el mayor riesgo a considerar es la inundación de las orillas y sotos por desbordamiento. No obstante, en la unidad no existe ninguna construcción que se pueda ver afectada por este riesgo.

Impactos.

Guardan relación con los procesos de transformación descritos, y dado el valor natural del medio, conllevan una mayor proporcionalidad tanto del riesgo como del efecto.

El único impacto es el causado por las infraestructuras que atraviesan la unidad; en la actualidad el puente sobre la PA-30; pero también, como propuesta a corto plazo hay que citar la línea del Tren de Alta Velocidad que culmina en la Nueva Estación de Pamplona, cuyo trazado circula en el borde de la unidad.

Recomendaciones para la ordenación.

Las propuestas de ordenación para esta unidad se basan en la valoración como elemento natural de gran valor ambiental y paisajístico, corredor biológico y conector territorial de primer orden a nivel municipal y comarcal. Para ello, deben ir encaminadas a establecer las medidas necesarias, en el orden territorial y ambiental, para asegurar la protección, conservación y mejora del espacio natural, del paisaje y del área constituida por los ríos Elorz y Arga, sus cauces, riberas, márgenes y espacios colindantes de interés natural y paisajístico.

Como medidas concretas se pueden citar:

- Se debe favorecer la protección de la biodiversidad del sistema fluvial y la continuidad biológica de las márgenes del río, evitando cualquier tipo de fragmentación y manteniendo una anchura mínima de la franja de vegetación natural, realizando proyectos de restauración del ecosistema perfluvial, que en algunos puntos puede afectar a la unidad colindante de la vega cultivada.
- Consolidar la función de paseo fluvial de carácter comarcal como eje vertebrador de este entorno que favorezca la relación de las poblaciones vecinas con el río.
- el fomento de actividades deportivas, recreativas y de ocio en ámbitos determinados del entorno fluvial.





- potenciar la articulación de este eje vertebrador comarcal al objeto de favorecer su integración plena con respecto al asentamiento urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (itinerarios de conexión).

Para terminar este apartado, y desde una perspectiva general hay que considerar que el estado de las riberas de los ríos Eorz y Arga debe de funcionar también como un indicador de su sostenibilidad. La calidad de sus aguas, el grado de estabilidad de la dinámica natural de su cauce y la biodiversidad de sus ecosistemas señalan, en su conjunto, la eficiencia ambiental de las dinámicas territoriales.

ANÁLISIS, CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DEL PAISAJE

Descripción general.

El Estudio de Paisaje del POT-3 incluye esta unidad en la unidad paisajística CP-1 Ciudad de Pamplona.

El canal activo de los ríos Arga y Eorz se encuentra encajado en su llanura de inundación, y está formado por el lecho fluvial y sus márgenes. Los sotos fluviales son los únicos espacios con vegetación natural dentro de la gran unidad de paisaje de llanura aluvial, muy transformada por el hombre, donde queda incluida.

Líneas de dominancia de vistas y cierres.

Las líneas de dominancia se hallan en los bordes de la unidad. A causa de la sinuosidad de los ríos Arga y Eorz, no se tiene una visión total del río desde ningún punto interior de la unidad, sino que se va descubriendo según se recorre. Por otro lado, La vegetación de la orilla y los sotos constituyen una pantalla visual que en algunos tramos resulta impenetrable.

El único punto que permite visualizar el interior de la unidad es el puente que lo atraviesa.

Fragilidad visual.

Por lo indicado en el apartado anterior, la unidad tiene una fragilidad baja. A pesar de su posición deprimida, no existen zonas claras de dominancia de la unidad, salvo los caminos que permiten su acceso, pero que ubicados al mismo nivel que el bosque galería de las márgenes de ambos ríos, hacen que cualquier actuación dentro del río, sea imperceptible desde su entorno.

Dinámica y evolución del paisaje.

La llanura aluvial ha vivido históricamente fuertes procesos de antropización, tanto por los usos agrícolas tradicionales, como por los usos urbanos que han marginado la vegetación potencial de ribera exclusivamente a la unidad de cauces y riberas de ambos ríos.

Por el contrario, inclusión de todo este entorno fluvial en el PSIS del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, está conllevando en las últimas décadas un cambio de tendencia que ha propiciado una mayor naturalización de este, con casos de abandono de tierras de cultivo con paso a pastizales y matorrales. Así mismo, dicha





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



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



inclusión ha consolidado el carácter recreativo e itinerario de rango comarcal de este parque fluvial.

En relación con la dinámica de esta unidad por los efectos del cambio climático, según los análisis efectuados en el estudio del paisaje del POT-3, se determina que los efectos sobre el paisaje serán mínimos. La vegetación natural más significativa es la de los sotos fluviales en los que la humedad freática asociada a la presencia de los ríos es el condicionante principal.

Impactos visuales

La mayor parte de los impactos ambientales tienen además repercusiones negativas sobre el paisaje:

- Las infraestructuras presentes fragmentan el continuo natural del bosque galería del río y restan naturalidad a la unidad. El puente que atraviesa la unidad sobre la N-30 rompe su continuidad visual lineal e incorpora como nuevo elemento negativo el tráfico.

Presencia de áreas de oportunidad

Desde el punto de vista del paisaje hay elementos que conviene valorar y potenciar:

- Caminos paralelos al trazado del río, como itinerarios de paseo de gran interés.
- Área de confluencia fluvial de los ríos Eoriz y Arga. Debería potenciarse este hito geográfico relevante en alguna actuación material que lo significara.





UAP-2 Barrancos secundarios conectores.



Regata en el paraje las Tetras desde la A-12



Regatas que drenan al regacho de Idiazabal

ASPECTOS GENERALES

Localización y situación

La unidad está integrada por los entornos de diversos barrancos menores que atraviesan el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en su parte sur y oeste hasta conectar con la regata Idiazabal en término de Gazolaz (Cendea de Zizur).

Descripción general

Ocupa una superficie de 0.5 Ha., el 0,1% del término municipal.





El carácter de la unidad queda definido por la geomorfología de los fondos de valle y llanuras de inundación, rasgos no perceptibles desde el punto de vista paisajístico. De menor relevancia, son las características de usos de suelo, vegetación, topografía, etc. que no distan de las existentes a su alrededor, las unidades UAP-5 "Cuenca de Pamplona, Zona Oeste" y UAP-6 "Cuenca de Pamplona, Zona Suroeste. La primera unidad está clasificada en el PGM como suelo urbanizable, donde se incluyen los futuros desarrollos residenciales y de actividades económicas.

Su trazado y su posicionamiento en el término municipal en la actualidad, con la pérdida de sus condiciones naturales, le confieren un carácter prácticamente irrelevante. De hecho, en todas las actuaciones llevadas a cabo, Autovía A-12 y polígono de actividades económicas, su curso ha sido soterrado.

Por ello, es una UAP singular, que debe ser considerada en base a las unidades donde realmente queda incluida (UAP-5 y UAP-6), sobre todo en el caso de la primera por ser clasificada como suelo urbanizable.

Singularidades

La singularidad con su entorno responde a constituir desde el punto de vista geomorfológico fondos de valle y llanuras de inundación con una geodinámica diferenciada a los glacis y terrazas circundantes.

Los escasos tramos de estos cursos fluviales a cielo abierto existentes debieran llevar otro tratamiento en los nuevos desarrollos, valorando su potencial como corredores ecológicos en entornos de zonas verdes.

Protecciones

La unidad está afectada en gran parte de la misma por el Dominio Público Hidráulico. Si bien su delimitación no se encuentra registrada cartográficamente como tal, catastralmente su límite está diferenciado en su mayor parte respecto a las parcelas colindantes.

Áreas de oportunidad

Valorar su potencial de conector ecológico actual y futuro, en las zonas verdes de los futuros desarrollos urbanos, así como en el suelo no urbanizable.

ASPECTOS ECOLÓGICOS, SISTÉMICOS Y DINÁMICOS

Grado de fragmentación

La unidad, que por su propia naturaleza de curso fluvial tiene carácter continuo, ha sido altamente fragmentada por las infraestructuras (A-12) y los desarrollos urbanos emplazados en su trazado (polígono de actividades económicas).

Riesgos

Los únicos riesgos potenciales son los relativos a la inundación de su entorno por desbordamiento de los citados barrancos. En las zonas urbanizadas o por urbanizar habrá que contemplar la evacuación de las pluviales y su repercusión en la unidad, sobre todo en momentos de lluvias torrenciales.





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



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



Impactos.

Los impactos guardan relación directa con el aprovechamiento agrícola tradicional del entorno, así como el producido por el trazado de las infraestructuras (autovía A-12, líneas eléctricas) y la ocupación por urbanización. Podemos citar:

- Extensión del aprovechamiento agrícola hasta el borde de los cauces con pérdida de la vegetación natural del complejo fluvial.
- Pérdida de naturalidad del entorno por soterramiento del cauce fluvial en zonas urbanizadas.

Recomendaciones para la ordenación.

Entre las propuestas de ordenación para la unidad se contempla la consideración del dominio público de la red hidrográfica y su afección por inundabilidad. Por ello, se considera oportuno el establecimiento de una banda de protección a partir del Dominio Público con el fin de favorecer, al menos a corto-medio plazo, la restauración del complejo fluvial en las zonas de suelo no urbanizable (paraje de las Tetás).

Además, las alternativas deberán ir encaminadas a propiciar el establecimiento de corredores ecológicos que posibiliten la conectividad territorial entre las zonas verdes de las zonas urbanas y las existentes en el suelo rústico. Todo ello con medidas de integración paisajística y con la aplicación de sistemas de drenaje sostenible (Suelo Urbanizable de Ardoi).





UAP-3 Vega en el valle de los ríos Elorz-Arga.



Vista dirección S-N hacia cauce del río Arga



Vista N-S hacia el talud de Zizur Mayor

ASPECTOS GENERALES

Localización y situación

La unidad se sitúa en la zona noroeste del término municipal, enmarcada en una estrecha franja de valle fluvial situada entre la margen izquierda de los ríos Elorz y Arga y el fuerte talud que lo separa de la meseta donde se emplaza el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Descripción general

Ocupa una superficie de 18.0 Ha., el 3,53% del término municipal.

Como en el caso de la unidad UAP-1, la mayor parte de la unidad correspondiente a Zizur Mayor/Zizur Nagusia, la localizada en la parte noreste del término municipal, queda incluida en el PSIS de la nueva estación del TAV, y su





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



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



ordenación se encuentra determinada por el citado instrumento territorial, y por ello, no es aquí analizada. En dicha propuesta, por visualizar a futuro con que limitará la unidad UAP-3, el ámbito del nuevo PSIS se verá atravesada por el viario de la nueva infraestructura, y se prevé su ocupación por construcciones y otros usos al servicio de aquella. No se prevé desarrollo residencial, y sí el dotacional y las zonas verdes. Se prevé asimismo la ejecución de viales estructurantes que enlazan con la A-15, y se plantea la preservación de la zona de huertas, con alguna modificación en su superficie.

Constituye un entorno tradicionalmente agrícola explotado bajo sistema de secano extensivo en el nivel de terrazas bajas de los ríos Elorz y Arga, en un sustrato de suaves pendientes.

La unidad ha vivido una fuerte transformación con la construcción de una infraestructura de notable relevancia a nivel comarcal, la autovía A-15, que transita en sentido W-E, así como su conexión con la carretera NA-30, en sentido N-S, que la conecta con el polígono de Landaben. Dicha ocupación ha supuesto la fractura de las explotaciones agrícolas, con una notable reducción de su superficie, lo cual dificulta su viabilidad.

Singularidades

La unidad se emplaza entre los dos elementos naturales y paisajísticos más relevantes del municipio, el sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz y el talud de Zizur Mayor. Si bien hay que tener en cuenta la fragmentación territorial provocada por la autovía A-15, la existencia de caminos rurales generados en paralelo al trazado de aquella, así como la colmatación de masa forestal hasta el límite de dicha infraestructura, posibilita la función de conectar territorial de esta unidad. En dicha función es fundamental el paso subterráneo existente bajo la A-15, en la parte este.

Protecciones

Parte de la unidad está incluida en la zona de protección donde se aplica el RD1432/2008 por el que se establecen medidas obligatorias que mejoren el impacto de los tendidos eléctricos en las poblaciones de aves, para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas de alta tensión.

Áreas de oportunidad

Los caminos rurales presentes en la unidad como itinerario de interés.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES

Infraestructuras

La unidad es atravesada y fragmentada por la autovía A-15.

Incluye un ámbito de vegetación natural, que puede considerarse como una subunidad de carácter natural, ocupada por una densa masa de matorral y en menor medida por arbolado.





ASPECTOS ECOLÓGICOS: SISTÉMICOS Y DINÁMICOS

Grado de fragmentación

La unidad presenta un alto grado de fragmentación. La superficie tradicional del secano cerealista ha sido afectada por la autovía A-15.

Homogeneidad y diversidad

La proximidad al sistema fluvial de los ríos Arga y Elorz ha favorecido la colmatación de mayor masa forestal. A pesar de la presencia de la autovía A-15, la diversidad ha aumentado con la contribución de los retozos de vegetación natural, propiciando una mayor heterogeneidad ambiental y paisajística.

Continuidad territorial, condiciones de borde y conflictos de frontera

La unidad se encuentra delimitada entre la llanura aluvial de los ríos Arga y Elorz al norte, y el talud de Zizur Mayor, al sur. Sobre todo, en este último caso, los bordes están definidos por el cambio de la topografía. El trazado de la autovía A-15, en el borde norte, refuerza la condición de frontera, dificultando la conexión entre ambos lados generando un conflicto de borde.

Impactos

Guardan relación con los procesos de transformación descritos. El impacto principal viene motivado por el elemento constructivo de la citada infraestructura y el tráfico soportado por esta.

Recomendaciones para la ordenación

Con las limitaciones que implica la existencia del PSIS de la nueva Estación del AVE, y centrándonos en la parte no incluida en el mismo, se establecen las siguientes propuestas:

- Se valorará la función complementaria del espacio agrícola, tanto por la continuidad del uso tradicional (espacios cerealistas de secano), como por la posibilidad de soportar otros usos compatibles, como los ligados a usos socio-recreativos (por ejemplo, huertos urbanos).
- Con carácter general, se debe evitar la pérdida de la vegetación natural de lindes de parcelas, propiciando la continuidad y complementariedad con la unidad UAP-1.
- Las propuestas de ordenación deberán valorar como áreas de oportunidad y como elementos de conectividad territorial los caminos e itinerarios de conexión procedentes desde el núcleo de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y su conexión con el sistema fluvial Arga-Elorz, así como con otras rutas y senderos del término municipal.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE

Descripción general

Es un paisaje caracterizado por la horizontalidad del terreno con ligeras pendientes en dirección al curso fluvial de los ríos Arga y Elorz, lo que conlleva





amplitud y extensión de la cuenca visual. Por el contrario, se produce un corte brusco en su contacto con el talud ubicado al norte, conllevando planos verticales que limitan la visibilidad y generan poca profundidad y planos cortos.

El espacio agrario que caracterizaba la unidad ha quedado fragmentado por la autovía A-15, dando como resultado la existencia de parcelas residuales de cultivo, con presencia de formaciones de vegetación en sus contornos. Salvo la citada infraestructura, no existe ningún elemento constructivo en la unidad.

Líneas de dominancia de vistas y cierres.

Las líneas de dominancia se hallan en los bordes de la unidad, tanto respecto al ámbito fluvial, al norte, como con mayor incidencia, al sur, respecto al talud de Zizur Mayor, a través del frente de la masa forestal que lo ocupa.

Fragilidad visual.

A pesar de la pequeña superficie relativa de la unidad, su fragilidad visual es distinta según la zona en la que nos encontramos. La presencia de la Autovía provoca en todo su entorno inmediato un valor alto de fragilidad, si bien la presencia de vegetación en el borde de la infraestructural dificulta la visibilidad del resto de la unidad y minimiza la fragilidad. En el espacio cultivado ocurre algo parecido, con buena accesibilidad a través de los caminos rurales, la vegetación existente minimiza cualquier posible intervención realizada sobre estas parcelas.

Dinámica y evolución del paisaje.

Estos terrenos tuvieron un aprovechamiento tradicional como campos de secano. La construcción de la autovía A-15 y el nudo de conexión con la carretera NA-30, transformaron radicalmente el paisaje.

Sin duda la evolución del paisaje de ese entorno va a depender del desarrollo del PSIS de la nueva estación de Pamplona ligada a la alta velocidad. Su consolidación provocará en mayor grado el aislamiento del espacio agrícola de este ámbito, dificultando su viabilidad.

Impactos visuales.

En la actualidad los impactos visuales más relevantes guardan relación con la presencia de la autovía y el tráfico generado.

A medio plazo, habrá que considerar las repercusiones del PSIS de la nueva estación en el paisaje de su entorno próximo.

Presencia de áreas de oportunidad.

La unidad como conector ambiental y paisajístico del entorno fluvial Arga-Eiorz y el talud forestal de Zizur Mayor, con prolongación hacia el entorno urbano.





UAP-4 Ladera norte de la meseta de Zizur Mayor.



Vista de la unidad desde la autovía A-15



Camino rural en el interior de la unidad

ASPECTOS GENERALES

Localización y situación

La unidad está constituida en su mayor parte por el cortado que, alineado en dirección noroeste-sureste, separa la meseta donde se enclava el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, del valle fluvial de los ríos Argá-Elorz. La Ronda A-15 constituye en gran parte el límite norte de la unidad, mientras que, por el sur, a una cota más elevada, lo es el desarrollo urbano del municipio.

Descripción general

Ocupa una superficie de 38,87 Ha., el 7,6% del término municipal.





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.



Toda la unidad ocupa el ámbito litológico de las margas de Pamplona, en un emplazamiento de fuertes pendientes que se suavizan en la zona este donde se produce el encuentro de dos importantes infraestructuras viarias, la Ronda oeste A-15 y la Autovía del Camino A-12.

La zona del talud está ocupada por una tupida masa forestal, conformada en mayor medida con pino laricio de repoblación y formaciones arbustivas y herbáceas intercaladas, así como también, en su parte noroeste, con una pequeña superficie de quejigales y carrascales. El mantenimiento de estas formaciones, en especial las de carácter natural, es esencial de cara a conservar la biodiversidad existente, y en base a la conectividad territorial entre los elementos naturales de mayor valor ambiental en el Área Metropolitana de Pamplona. En las zonas de menor pendiente se localizan algunas parcelas cultivadas, como parte de explotaciones tradicionales mayores fraccionadas por la autovía A-15.

Como en casos anteriores, una pequeña parte de la unidad está incluida en el ámbito del PSIS del Área de la Nueva Estación del TAV, y por ello, su ordenación se encontrará determinada por el citado instrumento territorial cuando sea definitivamente aprobado. En este ámbito las propuestas del PSIS van dirigidas al mantenimiento de este territorio como zonas verdes, con la excepción de la propuesta de un enlace viario con la A-15 para dar acceso a la nueva urbanización.

Singularidades.

La unidad destaca por constituir un elemento relevante de infraestructura verde como espacio forestal, "Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi".

Protecciones.

- Un pequeño ámbito de la unidad, en su parte oeste, está incluido en la zona de protección donde se aplica el RD1432/2008 por el que se establecen medidas obligatorias que mejoren el impacto de los tendidos eléctricos en las poblaciones de aves, para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas de alta tensión.
- Así mismo, se ve afectado por la normativa de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión, Real Decreto 223/2008, con la zona de afección de la línea eléctrica respecta a la masa forestal.

Áreas de oportunidad.

Caminos rurales existentes como itinerarios que conectan espacios naturales de interés del término municipal.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES.

Infraestructuras.

Existen líneas de alta tensión que atraviesan la unidad, las cuales están sometidas a una zona de afección sobre la masa forestal.





Patrimonio.

En las inmediaciones del núcleo urbano una pequeña parte de la unidad queda incluida en la zona I de protección del Bien de Interés Cultural, Monumento, Iglesia de San Andrés.

Además, están presentes dos fosas como Lugares de la Memoria Histórica: la fosa de las canteras de Ardoi y la fosa de la gasolinera.

ASPECTOS ECOLÓGICOS, SISTÉMICOS Y DINÁMICOS.

Grado de fragmentación.

La unidad UAP-4 de la ladera norte de Zizur Mayor tiene continuidad en las Cendeas de Zizur y de Olza; al este, con el concejo de Zizur Menor; y al oeste, con el de Arazuri. La unidad presenta una relativa discontinuidad con importantes infraestructuras que la atraviesan, sobre todo en la convergencia de las autovías A-15 y A-12.

En líneas generales se presenta como un área compacta no fragmentada, reconociendo realidades heterogéneas que constituyen esta unidad, como son; las formaciones forestales de pino laricio, como uso principal; una pequeña masa forestal de frondosas en su parte oeste; zonas arbustivas y pastizal; algunas parcelas de cultivo, como reminiscencia de un uso más extenso en el pasado; y las ocupaciones por las citadas infraestructuras viarias.

Homogeneidad y diversidad.

La unidad presenta en su conjunto una gran homogeneidad, a pesar de los diferentes usos que la componen. La fuerte pendiente y el uso generalizado de carácter forestal diferencian a esta unidad del resto del término municipal.

Continuidad territorial, condiciones de borde y conflictos de frontera.

Presenta una gran continuidad territorial en su prolongación tanto al oeste como, al este, extendiéndose más allá de los límites del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Debido a su extensión, mantiene límites con varias unidades ambientales del término, incluida la urbana. El contacto con todas ellas se produce de forma brusca mediante el abrupto escarpe que domina las zonas de valle de los ríos Arga-Elorz partiendo desde el alto de la meseta de Zizur Mayor. En el caso del contacto con el ámbito del valle, la zona de borde se encuentra a su vez reforzada por la presencia de la autovía A-15. No obstante, el contacto queda amortizado por la masa forestal que se extiende por toda su loma.

Riesgos.

- El riesgo generalizado para toda la unidad es la acentuación de los procesos erosivos con la consiguiente desaparición de los suelos menos consistentes.
- Por la presencia de la masa forestal de pino laricio, y las consecuencias directas del cambio climático, es importante el riesgo de incendios.





Impactos.

Son de naturaleza diversa y guardan relación con los procesos de transformación descritos:

- La erosión del suelo, tanto en lo referido al suelo cultivado, como debido a los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de las infraestructuras, sobre todo, la infraestructura viaria (autovía A-15 y enlaces con la NA-30 y A-12).

Recomendaciones para la ordenación.

Con carácter general, las propuestas de ordenación para la unidad contemplarán la preservación y pervivencia de la masa vegetal natural y de repoblación existente y considerar la valoración muy relevante de toda la unidad respecto a sus valores paisajísticos y patrimoniales (Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi), y de conectividad territorial.

Por otro lado, se debe garantizar la permeabilidad de la unidad permitiendo la conectividad de los diferentes ámbitos del núcleo urbano de Zizur Mayor (Ardoi, pueblo viejo, Urbanización) con respecto al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, a través de los itinerarios existentes en la zona (Camino de los Pinos en la zona norte de la urbanización de Ardoi) y su posible reforzamiento y adaptación a los criterios actuales de movilidad sostenible, pensando sobre todo en aquellos grupos sociales que presentan una mayor dificultad con respecto a la movilidad.

Por último, dichas propuestas deben ir encaminadas a evitar o minimizar los riesgos e impactos detectados en la unidad: tanto en lo referente a la erosión del suelo, las enfermedades en la masa forestal de repoblación (procesionaria); y el riesgo de incendios en dicha superficie forestal.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE.

Descripción general.

En el contexto del Estudio de Paisaje del POT-3, la UAP-4 queda incluida en su mayor parte en la Unidad Paisajística CP-1 Ciudad de Pamplona. A pesar de ello, se trata de un paisaje eminentemente rústico de carácter principalmente forestal. La morfología del terreno, donde coinciden los límites de las zonas llanas de la llanura aluvial y la meseta con la ladera del talud de Zizur Mayor, presenta un gran contraste, plasticidad formal y diversidad espacial.

Líneas de dominancia de vistas y cierres.

Las líneas de dominancia vienen determinadas por la disposición general del relieve que estructura la unidad con una dirección general noroeste-sureste.

La parte oeste de la unidad constituye la cota de mayor altitud del municipio (512 metros), allá donde se localiza el mirador de la Cruz. La altitud va descendiendo progresivamente hacia el este y toda esta cima prolongada marca el cierre de vistas de las zonas más deprimidas, tanto al sur, como hacia el norte, donde en el cauce del río Arga se localiza la cota de menor altitud (395,5 metros).





El talud que constituye la unidad configura el cierre visual de los planos más cortos y constituye desde sus partes más elevadas estratégicos miradores del entorno.

Fragilidad visual.

Debido a que la unidad se estructura en base a un talud con exposición norte, ello conlleva una fragilidad visual alta desde las zonas deprimidas del valle fluvial de los ríos Arga-Elorz, así como desde lo alto de la meseta de Barañáin.

Impactos visuales.

La unidad se encuentra en su mayor parte revestida por una tupida masa forestal que aporta valor paisajístico a este ámbito del Área Metropolitana de Pamplona. El único impacto reseñable viene producido por la presencia de las infraestructuras que la fracturan, línea de alta tensión y sobre todo las infraestructuras viarias (confluencia de las autovías A-12 y A-15).

Presencia de áreas de oportunidad.

Desde el punto de vista del paisaje hay elementos que conviene valorar y potenciar:

- Caminos rurales que permiten la conexión del núcleo urbano, con el entorno del parque fluvial de la comarca de Pamplona.
- Miradores en lo alto de la unidad (mirador de La Cruz).

Paisajes de Atención Especial.

El documento de Paisaje del POT-3 delimita un Paisaje de Atención Especial (PAE) que afecta a la UAP-4. Se trata del PAE "Etخابakoitz y Donapea (PSIS de la Nueva Estación)". En dicho entorno se aplicarán acciones de gestión para su conservación, así como para armonizar transformaciones paisajísticas y resiliencia frente al cambio climático.





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.



PCM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

UAP-5 Cuenca de Pamplona, Zona Oeste Zizur Mayor,



Panorámica hacia el SW desde la urbanización Ardoi. Vista hacia el sur desde el mirador de la Cruz.

ASPECTOS GENERALES

Localización y situación

La unidad se emplaza en la parte oeste del término municipal, entre la unidad urbana de Ardoi y la muga administrativa con la Cendea de Cizur, concretamente con el concejo de Gazolaz. La unidad se ha visto afectada por la redelimitación de términos al objeto de conseguir una ordenación más apropiada en beneficio conjunto de los dos ayuntamientos.

El ámbito de la unidad más meridional limita al norte y este, con la urbanización residencial de Ardoi; y al sur, con el polígono de actividades económicas de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Por su parte, el ámbito septentrional, linda al este, con la





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.



urbanización de Ardoi y, al norte, con la unidad seminatural de la unidad UAP-5 Ladera norte de la meseta de Zizur Mayor.

Descripción general

Ocupa una superficie de 44,72 Ha., el 8,8% del término municipal.

En la actualidad constituye una unidad productiva de secano cerealista característico de la Cuenca de Pamplona, emplazada en suelos de escasa pendiente, profundos y de elevada fertilidad, lo que asegura una alta productividad. No ha sufrido procesos de transformación relevantes, salvo los ligados a la mejora productiva agrario.

Como únicos elementos constructivos localizados en su interior hay que citar las líneas de alta tensión que la atraviesan, así como una instalación de guardería canina, localizada a algo más de 100 metros de la urbanización Ardoi.

Por otra parte, presenta una buena accesibilidad, estructurada a través de la Avenida de Belascoáin-carretera NA-7015 que conecta con Gazolaz (Cendea de Cizur), y los viales estructurantes de la nueva urbanización.

La unidad está muy condicionada por su cercanía a los últimos desarrollos urbanos de Ardoi, con los cuales se ha calmatado prácticamente la superficie de suelo planificado por el planeamiento vigente (este clasificaba todo este ámbito como Suelo Urbanizable No Delimitado, categoría de suelo perteneciente a una legislación anterior, derogada en el actual RDL 1/2017). Como consecuencia de ello, la unidad se convierte en el ámbito de desarrollo residencial principal propuesto desde el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Toda ella, por topografía y por prestación de servicios e infraestructuras, constituye la zona más apropiada para el desarrollo y crecimiento urbano a corto y medio plazo.

Dentro del contexto general, el ámbito septentrional de la unidad presenta una situación diferencial. Ello es debido a su emplazamiento entre los desarrollos de equipamientos y zonas libres de la nueva urbanización de Ardoi, y del ámbito seminatural del talud forestal de la UAP-5 Ladera norte de la meseta de Zizur Mayor.

Singularidades

La parte noroeste de la unidad presenta una singularidad sobre el resto, debido a su mayor alejamiento de los desarrollos residenciales, su situación junto a la cota más alta del término municipal, su proximidad al mirador de la Cruz, y por ello ser un magnífico punto de observación de las amplias panorámicas de su entorno, y la existencia de la fosa de Arberokl, lugar de la Memoria Histórica. Además, cuenta con caminos arbolados que favorecen los paseos peatonales por el entorno.

Áreas de oportunidad

- Camino de los pinos y caminos arbolados del entorno, como itinerarios peatonales y ciclistas.
- El Mirador de la Cruz, punto de observación del paisaje del entorno.





CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES

Infraestructuras.

Si bien actualmente la unidad no cuenta con la presencia de infraestructuras de relevancia que fragmenten el territorio, a excepción de las líneas de alta tensión, es cierto que toda ella, en menor medida el ámbito del noroeste está muy condicionada por su proximidad a la urbanización Ardoi y su inclusión a corto plazo en la unidad urbana.

Patrimonio.

Como elementos del patrimonio cultural hay que destacar la presencia de dos lugares de la Memoria Histórica, la fosa del paraje de Arberoki y la de la antigua perrera.

ASPECTOS ECOLÓGICOS, SISTÉMICOS Y DINÁMICOS

Grado de fragmentación.

La gran unidad de la Cuenca de Pamplona, gran entorno tradicional cerealista, encuentra en los desarrollos urbanos y las infraestructuras de comunicación a los principales causantes de la fragmentación del territorio. En este caso es la urbanización Ardoi, el polígono de actividades económicas y la autovía A-12, los causantes directos de dicha fragmentación.

Homogeneidad y diversidad.

La unidad presenta un alto grado de homogeneidad ambiental, debida tanto a la geomorfología, con un paisaje de topografía llana en terrazas medias, junto al uso generalizado de cultivos cerealistas.

Continuidad territorial, condiciones de borde y conflictos de frontera.

Considerando su entranque al este con la unidad urbana, presenta una gran continuidad territorial en su prolongación al oeste, extendiéndose más allá de los límites del término municipal hacia otros municipios de la comarca, como la Cendea de Zizur y la Cendea de Olza.

A pesar de su extensión, mantiene límite únicamente con una unidad ambiental del término, al norte, en el contacto con la UAP-4, producida de forma brusca mediante el abrupto escarpe que domina la zona del valle fluvial desde lo alto de la meseta. Al este y sur, como ya se ha indicado, sobre la base de la misma unidad ambiental, y por tanto con características topográficas homogéneas, se produce el contacto con la unidad urbana de Ardoi.

Riesgos.

- Dentro de la unidad UAP-5 se ha incluido como un ámbito diferenciado la UAP-2, ligada a pequeños entornos de naturaleza geomorfológica de llanuras aluviales. El riesgo sobre estos entornos puede producirse en periodos de lluvias





intensas en relación con la evacuación de pluviales de las nuevas zonas urbanizadas.

- Por otro lado, la presencia en el entorno de cultivos cerealistas puede conllevar el riesgo de incendios de la cohesión matriz agrícola-urbana.

Impactos.

Son de naturaleza diversa y guardan relación con los procesos de transformación descritos:

- La erosión del suelo, tanto en la referido al suelo cultivado por la explotación agrícola, como por los movimientos de tierra producidos como consecuencia de los desarrollos urbanos (zonas de desmonte y acumulación que se producen en los desarrollos urbanos).
- Concentración de infraestructuras ligadas a los aspectos funcionales del núcleo urbano: depósito de Gazolaz, líneas de alta tensión, etc.

Recomendaciones para la ordenación.

El PGM ha propuesto para la parte de la unidad UAP-5 próxima a la urbanización Airdai la clasificación de suelo urbanizable, tanto de carácter residencial como para otros usos ligados a actividades económicas (en las proximidades del polígono actual).

- Se deberá tener en cuenta el trazado de las regatas existentes en este sector y su inclusión en los nuevos desarrollos urbanos manteniendo en la medida de lo posible sus valores naturales, utilizando técnicas de drenaje sostenible.

En cuanto al ámbito ubicado al noroeste, la propuesta a corto plazo es su mantenimiento como suelo rústico, bajo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Preservación del Modelo de Desarrollo del Entorno de Núcleo de Población, como Reserva Estratégica de suelo dotacional.

En ambos casos, las propuestas de ordenación deben ir encaminadas a la adecuada integración paisajística de las actuaciones, en un contexto de contacto entre el medio urbano y rural, y de manera especial, al tratarse de un ámbito de reconocido valor paisajístico, con respecto al entorno del núcleo rural de Gazolaz.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE.

Descripción general.

En el contexto del POT-3, la UAP-5 queda incluida en su práctica totalidad en la Unidad Paisajística CP. 3 Cuenca de Pamplona Oeste, cuyo elemento principal son las llanuras y depresiones cultivadas.

Se corresponde con un paisaje rural agrario que ocupa una extensa llanura, algo diverso debido al tamaño y la morfología del parcelario pero monótono en cuanto al tipo de cultivos, predominando los herbáceos de secano, con presencia de una red fluvial apenas imperceptible.





En líneas generales es un espacio llano, amplio y abierto que adquiere mayor diversidad espacial en sus bordes, en el contacto con otras unidades ambientales, especialmente al norte con las UAP-4 donde la topografía se hace más accidentada y sus rasgos son más naturalizados.

Líneas de dominancia de vistas y cierres.

Se trata de una extensa llanura que va descendiendo progresivamente de altitud hacia el sur y oeste cuya frontera física y visual se extiende hasta las sierras exteriores de la Cuenca de Pamplona: Sierra del Perdón, Sarbil, Gaztelu, etc. Hacia el norte, la línea establecida por el pinar de Ardoi marca el cierre de vistas. Hacia el este lo genera la urbanización Ardoi.

Fragilidad visual.

La buena accesibilidad a lo largo y ancho de la unidad, a través de la Avenida de Belascoáin-carretera NA-7015, además de una buena red de caminos rurales (camino de los Pinos), sumado a las amplias visuales facilitadas por la topografía de bajas pendientes, y a la presencia del núcleo urbano de Ardoi, hacen que la unidad tenga una alta fragilidad visual.

Presencia de áreas de oportunidad.

- Entorno próximo al mirador de la Cruz. Hito espacial, como cota más alta del término municipal, con presencia de un lugar de la Memoria Histórica (Fosa del paraje de Arberaki), en un entorno con buena accesibilidad como paseo peatonal y ciclista (paseo de los pinos).
- Toda la unidad en su conjunto, si bien con un carácter más propicio en la zona noroeste, debe cumplir la función de colchón ambiental y paisajístico en la transición entre lo urbano y lo rural.





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.



PM ZIZUR MAYOR ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

UAP-6 Cuenca de Pamplona, Zona Suroeste Zizur Mayor.



Vistas del paraje de la Unidad desde la antigua carretera a Galar, direcciones E y S.

ASPECTOS GENERALES.

Localización y situación.

La unidad se emplaza en la parte suroeste del término municipal, con unos límites claros. Limita al noroeste con la Autovía del Camino A-12, al oeste con la Cendea de Zizur, al sur, con la muga del término de la Cendea de Galar, y al oeste, con la urbanización de Zizur Mayor, si bien, como se explicará a continuación, se ha desgajado de aquí una unidad periurbana, que es la que realmente limita con dicha urbanización.

Descripción general.

Ocupa una superficie de 78.6 Ha., el 15.38% del término municipal.





Al igual que la unidad anterior, constituye una unidad productiva del secano cerealista característico de la Cuenca de Pamplona, si bien su emplazamiento se asienta sobre un terreno sinuoso, menos benévolo en cuanto a la pendiente. Se trata de suelos profundos y de elevada fertilidad, lo que asegura una alta productividad. No ha sufrido procesos de transformación relevantes, salvo los ligados a la mejora productiva agraria, y no cuenta con elementos constructivos en su interior. Como una excepción hay que citar las líneas de alta tensión que la atraviesan.

Si bien es un entorno poco transformado, la ordenación y gestión del territorio planteada sobre este debe considerar diversas actuaciones planificadas de alto calado que influyen sobre aquéllas. Es el caso del PSIS de Guenduláin o el trazado del nuevo vial de enlace Autovía A-12-Esquiroz planteado en el Plan Director de Carreteras de Navarra.

Protecciones.

- La unidad es atravesada en su borde este por el Camino de Santiago. Bien de Interés Cultural, con carácter de Itinerario, fijado por Orden Foral 107/1993, de 23 de abril. De conformidad con la delimitación fijada se establece que el entorno afectado por la declaración es una franja de protección de treinta metros de distancia, contados desde el borde exterior del Camino.
- Junto a la antigua carretera a Galar se encuentra la Fosa del paraje de Las Telas, catalogado como Lugar de la Memoria Histórica.

Áreas de oportunidad.

- El tramo del Camino de Santiago a su paso por Zizur Mayor/Zizur Nagusia constituye el último tramo o puerta de salida de la Gran Ciudad. Dicho hito podría de algún modo ser reflejado en este entorno.
- En las proximidades del anterior, transita una ruta ciclista transeuropea de larga distancia, Eurovelo 3, también conocida como Ruta de los Peregrinos. Su trazado es conveniente mantenerlo y reforzarlo para constituir un trazado complementario al peatonal del Camino de Santiago.
- La llanura aluvial existente, recogida en la unidad UAP-2 "barrancos conectores", así como el espacio natural generado en sus proximidades, podría constituir un espacio natural que aporte diversidad al entorno.

CARACTERÍSTICAS ESTRUCTURALES Y FUNCIONALES.

Infraestructuras.

Si bien la unidad está prácticamente exenta de infraestructuras viarias en su interior, se halla rodeada y estructurada por éstas en su borde exterior. Así, el trazado de la Autovía A-12 marca el límite de la unidad en su lado noroeste, y la carretera de Galar NA-6004, tras la conexión con la anterior, transita por el oeste en las cercanías del límite municipal de Zizur Mayor. Todo ello se completa con el trazado asfaltado de la ruta ciclista Eurovelo; al este, y los viales de la Urbanización Zizur, al noreste. Con carácter residual figura en su interior el antiguo trazado de la carretera a Galar, NA-9102.





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



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



Las únicas infraestructuras presentes en el interior de la unidad son las líneas de alta tensión.

Patrimonio.

La unidad se encuentra muy marcada por la presencia del Camino de Santiago.

Además, como un elemento patrimonial puntual hay que considerar el Lugar de la Memoria Histórica, Fosa del paraje de Las Tetas.

ASPECTOS ECOLÓGICOS, SISTÉMICOS Y DINÁMICOS.

Grado de fragmentación.

Ocupa un entorno compacto y relativamente homogéneo en cuanto al tipo de organización de sus componentes, la mayor parte como espacio de cultivo cerealista de secano, que queda estructurado en su interior por la Unidad UAP-2 de los barrancos conectores, que realmente no fragmentan la unidad.

Homogeneidad y diversidad.

La unidad presenta una destacada homogeneidad. Constituye un espacio muy humanizado, donde domina casi en su totalidad el espacio cultivado, y sólo algunos retazos de pastos y matorrales recuerdan a las zonas de vegetación natural originaria.

Continuidad territorial, condiciones de borde y conflictos de frontera.

La unidad ocupa la mayor extensión de las Unidades Ambientales y Paisajísticas analizadas y se extiende por toda la parte sur de la comarca de Pamplona. Por tanto, en nuestro municipio constituye el borde norte de la unidad, en el contacto con el núcleo urbano de Zizur Mayor y la Autovía A-12, donde los límites son muy claros.

En su interior integra a una pequeña regata incluida en la UAP-2 de los barrancos conectores. El contacto con esta es prácticamente inapreciable al responder a una realidad geomorfológica de llanura aluvial, no perceptible en la realidad física del terreno.

Riesgos.

Los riesgos, si no relevantes, pueden estar asociados al desbordamiento del pequeño barranco en periodos de lluvias intensas.

Impactos.

No son importantes por constituir una unidad poco transformada. El único impacto destacable es el producido por las líneas de alta tensión.





Recomendaciones para la ordenación

Las propuestas de ordenación sobre este ámbito deben estar encaminadas, a corto y medio plazo, a la salvaguarda del modelo de desarrollo urbano compacto y sostenible planteado para el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y manteniendo esta zona como reserva estratégica a largo plazo. Para ello se debe evitar la consolidación y desarrollo de actividades constructivas de carácter urbano fuera de los límites considerados a tal efecto. Con carácter general, la dinámica de la unidad debe estar asociada al mantenimiento del sistema de explotación tradicional basado en los cultivos cerealistas de secano, como sistema de explotación actual.

Con carácter orientativo, y siguiendo los planteamientos recogidos en el POT-3 Área Central, se han asignado dos usos prioritarios que dividen la unidad, uno, próximo a la autovía A-12, como uso de actividades económicas; y el resto, de carácter residencial.

A nivel ambiental y cultural, se preservarán de manera especial los entornos de mayor valor presentes en la unidad, los entornos de barrancos conectores, retazos de vegetación natural en lomas de mayor pendiente, y el trazado y entorno de protección del Camino de Santiago francés, sobre el cual, Zizur Mayor/Zizur Nagusia constituye la puerta de salida de la Gran Urbe.



Entorno de la unidad UAP-6, desde la antigua carretera a Galar NA-9102

Desde el punto de vista paisajístico, se deberán considerar los criterios de integración paisajística de todos los posibles usos y actividades a implantar en este ámbito por sus afecciones respecto al borde urbano del núcleo de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE

Descripción general

En el contexto del POT-3, la UAP-6 queda incluida en su práctica totalidad en la Unidad Paisajística CP. 2 Cuenca de Pamplona Sur, cuyo elemento principal son las llanuras y depresiones cultivadas:





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 corresponde con un paisaje rural agrario que ocupa una extensa llanura, estructurado por un continuo de lomas y vaguadas, ocupada por cultivos herbáceos de secano, con presencia de una red fluvial apenas imperceptible.

Como ha quedado señalado, la unidad en el término municipal de Zizur Mayor se encuentra muy condicionada por su proximidad al ámbito urbano.

Líneas de dominancia de vistas y cierres.

Dentro del contexto generalizado de extensa llanura, la sinuosidad del terreno provoca que la morfología del terreno cambie suave y progresivamente hasta alcanzar las formaciones serranas de las sierras exteriores de la Cuenca de Pamplona (Sierra del Perdón, Sorbi, etc.).

Fragilidad visual.

La buena accesibilidad desde los bordes exteriores de la unidad, así como desde los caminos e itinerarios internos (antigua carretera a Galar, Camino de Santiago, Eurovela 3), sumado a las amplias visuales facilitadas por la topografía de bajas pendientes, y a la presencia del núcleo urbano de Zizur Mayor hacen que la unidad tenga una alta fragilidad visual.

Presencia de áreas de oportunidad.

Reseñar la Confluencia del Camino de Santiago y la ruta ciclista transeuropea, Eurovela 3, como itinerarios de interés que es posible reforzar.

Paisaje de Atención Especial.

El documento de Paisaje del POT-3 delimita un Paisaje de Atención Especial (PAE) que afecta a la UAP-6. Se trata del PAE G-01 Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas. En dicho entorno se aplicarán acciones de gestión para su conservación, así como para armonizar transformaciones paisajísticas y resiliencia frente al cambio climático.





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.



UP-1 Ámbitos de suelo rústico en el límite este y norte de la urbanización Zizur.



Parcelas catastrales 726,727 y 728 del polígono 2. Vista de parcelas 726-727 desde Zizur Menor.

ASPECTOS GENERALES.

Localización y situación.

La unidad queda integrada por cuatro parcelas catastrales que el planeamiento vigente había clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado, categorización del suelo no existente en la legislación vigente, por lo que pasan a considerarse suelo no urbanizable.

Las parcelas 726, 727 y 728 del polígono 2 se localizan en la parte este de la urbanización Zizur, en el límite con la Cendea de Zizur, concretamente con el concejo de Zizur Menor.





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



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



Parcela catastral 721 del polígono 2. Vista de la parcela desde la carretera NA-6053.

Por su parte, La parcela 721 del polígono 2 se localiza al norte de la citada urbanización, al lado del cementerio, en la carretera NA-6053 que une Zizur Mayor con Zizur Menor.

Descripción general

Ocupa una superficie de 0,74 Has., el 0,15% del término municipal.

Por su emplazamiento, constituyen ámbitos residuales del suelo "urbano", de hecho, en el planeamiento vigente fueron clasificados como suelos urbanizables no delimitados (a pesar de constituir una delimitación de pequeña superficie, clara y concreta).

1. PARCELAS 726, 727 y 728 DEL POLÍGONO 2.



En el caso de las tres parcelas localizadas al este de la urbanización, presentan un problema de falta de accesibilidad. De hecho, las parcelas 726 y 727 constituyen una explotación agrícola en conjunto con la parcela 313 de Zizur Menor. Por su parte, la parcela 728 se sitúa al lado de una unidad de suelo urbano no consolidado por el PGM vigente, no ejecutada.





2. PARCELA 721 DEL POLÍGONO 2

El caso de la parcela 721 próxima al cementerio es diferente por su plena integración en la trama urbana. Su situación guarda relación con el uso planteado para dicha parcela; como infraestructura eléctrica, manteniendo el uso actual recogido en el planeamiento vigente (Suelo no Urbanizable de Infraestructuras); o como ampliación del cementerio anexo en caso de que fuera necesario.

Habría que valorar la necesidad actual de mantener esta reserva de infraestructura, ya que se ha colmatado el desarrollo residencial previsto, y, por otro lado, no queda clara la necesidad de esta en un corto o medio plazo. Su uso pudiera ser dotacional en el futuro.



Recomendaciones para la ordenación

La propuesta de ordenación sobre este ámbito está encaminada a la salvaguarda del modelo de desarrollo del entorno del núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Se clasifica como Suelo No Urbanizable con dicha categorización todo el ámbito de la unidad, evitando la consolidación de usos impropios, así como la preservación paisajística de estos entornos hasta su desarrollo definitivo.

Con carácter orientativo, se ha asignado un uso prioritario para cada una de las parcelas que componen la unidad, residencial y dotacional.

Dada su emplazamiento en el límite con la Cendea de Zizur (Zizur Menor), los usos asignados pueden devenir del desarrollo urbanístico desarrollado en dicho municipio.





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.



UP-2 Limite Oeste este de la urbanización Zizur Mayor/Zizur Nagusia.



Panorámicas de la UP-2 desde el camino de Santiago y desde el parque Talluntze.

ASPECTOS GENERALES.

Localización y situación.

La UP-2 se localiza en paralelo a la franja exterior de la Urbanización Zizur, como una propuesta de nuevo desarrollo urbanizable.

Descripción general

Ocupa una superficie de 13,30 Has., el 2,60% del término municipal.

Esta unidad periurbana supone la continuación de la "UAP-6 Cuenca de Pamplona, Zona Suroeste Zizur Mayor" hacia el núcleo urbano consolidado de la Urbanización Zizur, por lo que las características de la unidad son similares a aquella.





Recomendaciones para la ordenación

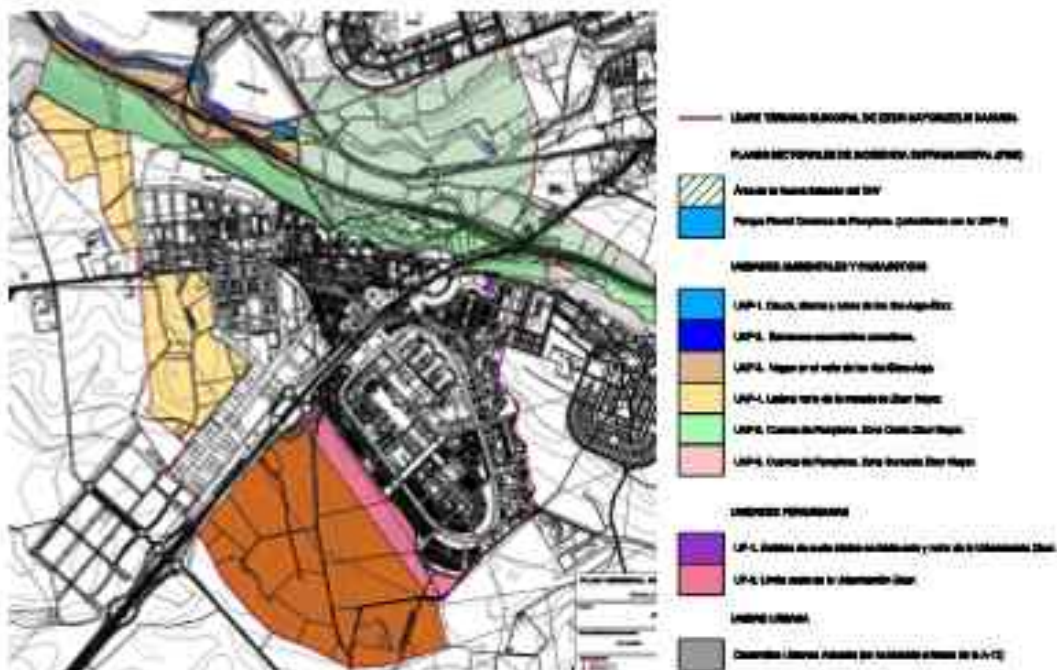
Sobre este ámbito de transición entre los dos entornos citados se plantea una propuesta de nuevo desarrollo residencial a corto y medio plazo, cuyo objeto es completar el límite sur de la Urbanización Zizur en su extremo suroeste. Con ella se genera una nueva fachada urbana residencial a orientación sur.

Además, el nuevo desarrollo permitirá ejecutar un vial que facilitará una conexión alternativa a la existente de la Urbanización Zizur (nudo central), tanto con la Autovía del Camino, A-12, como con la Urbanización Ardoi, a través del nudo ubicado más al sur del municipio sobre la autovía, que constituye la entrada principal a la Urbanización Ardoi. Este nuevo vial mejoraría tanto la movilidad en la Urbanización Zizur como la conexión entre los dos núcleos poblacionales.

Para la ejecución del nuevo sector será preciso la adaptación adecuada del itinerario del Camino de Santiago y las afecciones derivadas de su zona de protección. Asimismo, será preciso asegurar la continuidad de la ruta ciclista transeuropea Eurovelo 3 o Ruta de los Peregrinos.

Se deberá resolver el trazado de las líneas de alta tensión que atraviesan la unidad en dirección SE-NW., considerando entre otras la opción del soterramiento.

Por último, y dado que la actuación propuesta convertirá al nuevo desarrollo como el nuevo límite con el suelo rústico, será preciso el estudio de adaptación paisajística en esta zona de transición entre lo urbano y lo rural.



Modelo de Ordenación del Suelo Rústico. Unidades Ambientales y Paisajísticas.





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



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



6. EXAMEN DE LAS ALTERNATIVAS CONSIDERADAS Y JUSTIFICACIÓN DE LA ALTERNATIVA SELECCIONADA.

6.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

En el Documento Inicial estratégico realizado en paralelo con la fase de EMOT, se establecieron cuatro alternativas relativas al modelo de ordenación territorial y el desarrollo urbano sobre la base de su sostenibilidad a nivel ambiental, social y económico.

Debido a la casuística particular de Zizur Mayor-Zizur Nagusia, principalmente por su escasa superficie (5,1 Km²), y su pertenencia a la Gran Ciudad de Pamplona, dichas alternativas se concretaron, de una manera simplificada, sobre la base de la mayor o menor extensión de los desarrollos urbanos propuestos. Así, partiendo del estado actual emanado del planeamiento vigente, se irán sumando otros entornos hasta alcanzar la mayor expansión posible. Este planteamiento era corroborado además por la tramitación en su fase final del PSIS de la nueva Estación del TAV, y el crecimiento residencial que lleva aparejado.

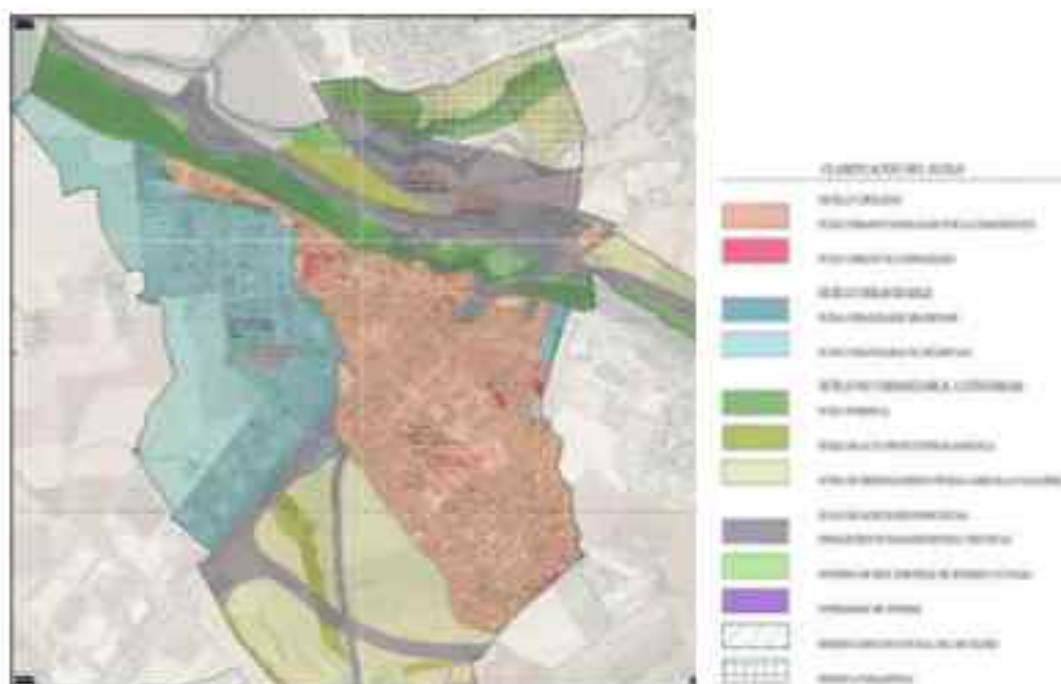
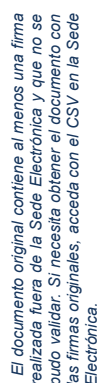
Por todo ello, el suelo rústico, que ya en la actualidad ha visto reducida su superficie en suma grado debido a los desarrollos urbanos ya consolidados, se presenta desde una doble perspectiva; en primer lugar como el territorio garante de la preservación de los valores ambientales, culturales, paisajísticos y productivos existentes; y por otro, como espacio de preservación y reserva estratégica de los potenciales desarrollos urbanos previstos de cara al futuro, concretado en el espacio productivo agrícola, el que tradicionalmente ha sido ocupado por los cultivos herbáceos de secano que han caracterizado a la Cuenca de Pamplona.

En la fase actual del Plan Urbanístico Municipal (PUM), obviaremos las dos alternativas de carácter general rechazadas en la EMOT, y tomando como punto de partida el planeamiento vigente (Alternativa 1), consideraremos como alternativa 2 la propuesta seleccionada en la fase de Aprobación Inicial del PUM. Sobre esta segunda alternativa, que ya ha sido desarrollada en el apartado 1.3 "Descripción y justificación de la propuesta de la Revisión del PGM" se han barajado diferentes soluciones planteadas en algunas zonas en cuestión y es probable que se planteen otras distintas en fases posteriores.

6.2. ALTERNATIVA 1. PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia es el Plan Municipal, aprobado definitivamente el 24 de diciembre de 2003, que entró en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en el B.O.N. nº 9 de 21 enero de 2004. Con el paso del tiempo, este planeamiento ha ido completándose con la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo y de modificaciones de distinta naturaleza. Este sería por tanto el escenario de la alternativa 1, donde subyacen los postulados de carácter urbanístico del PM de 2003, no adaptada a las sucesivas legislaciones sectoriales posteriores, tanto estatales como forales.







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

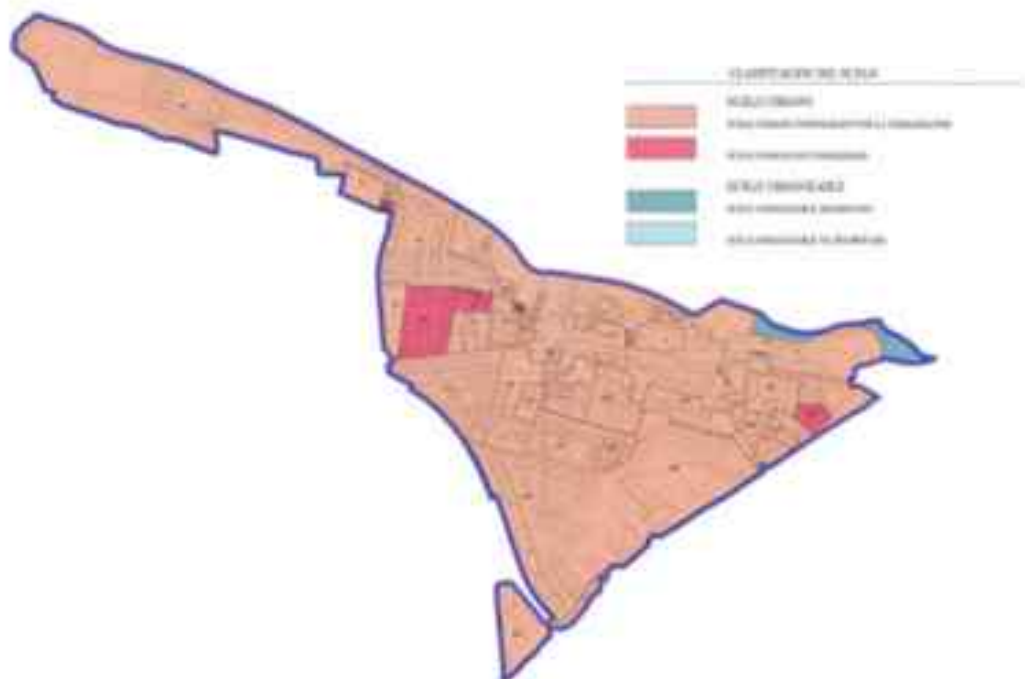


El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede Electrónica y que no se pudo validar. Si necesita obtener el documento con las firmas originales, acceda con el CSV en la Sede Electrónica.



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

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



Se indican a continuación las actuaciones pendientes:

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

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





Núcleo de población Urbanización Zizur:

Este ámbito ha desarrollado a partir de los años 80. Se han ejecutado las previsiones del Plan Municipal de 2003 casi en su totalidad finalizándose la Unidad Morfológica G1, G2, D26 y parte de la D19.

El Plan de 2003 establecía la clasificación del suelo, mayoritariamente como suelo urbano consolidado, 12 ámbitos de suelo urbano no consolidado (todas ubicadas en la unidad morfológica C5) y 3 ámbitos de suelo urbanizable, 2 no delimitados y 1 delimitado de desarrollo vinculado al Sector de la Urbanización Ardoi. En este último se han ejecutado las previsiones que el Plan Parcial de dicho sector estableció para las unidades H-25 a 29, con diversas Modificaciones de Plan y estudios de detalle.



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

Se indican a continuación las actuaciones pendientes:

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





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ACTUACIONES PENDIENTES. 11 VIVIENDAS
C5_	Previsión de 11 viviendas en suelo urbano no consolidado

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

Núcleo de población Urbanización Ardoi:

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

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



Ha sido objeto de múltiples modificaciones, que se listan en el apartado correspondiente de esta memoria, siendo la principal la realizada en 2010





modificando las unidades H-1 a H-24, para la implantación de tipología residencial colectiva en estas parcelas, incrementando el número de viviendas de 1.560 a 2.382 viviendas teóricas.

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

Se han ejecutado las previsiones del Plan Parcial y sus modificaciones casi en su totalidad con diversas modificaciones principalmente para ajustes de determinaciones formales, transferencias de edificabilidad o incrementos de esta, algunas a través de PEALs y estudios de detalle.

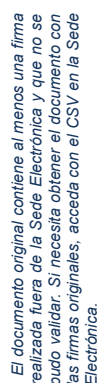
UNIDADES MORFOLÓGICAS	EDIFICACIONES EN EJECUCIÓN. 146 VIVIENDAS
H7	Previsión de 40 viviendas ANDIA
H9	Previsión de 53 viviendas PROGINSA
H23	Previsión de 53 viviendas AEDAS HOMES
M4	Escuela Infantil
L1	Productivo-Terciaria

UNIDADES MORFOLÓGICAS	EDIFICACIONES PENDIENTES. 172 VIVIENDAS
H22	Previsión de 34 viviendas PARCIAL
I3	Previsión de 16 viviendas
J7	Previsión de 104 viviendas BANCO FORAL, NASUVINSA
I15	Previsión de 18 viviendas
H30	Terciaria
H31	Terciaria
L2	Productivo-Terciaria
L3	Productivo-Terciaria
L4	Productivo-Terciaria
L5	Productivo-Terciaria
L6	Productivo-Terciaria, PARCIAL
L7	Productivo-Terciaria
L8	Productivo-Terciaria
L9	Productivo-Terciaria
M1	Dotacional, Polivalente
M3	Dotacional, Educativo
M6	Dotacional, Polivalente
M7	Dotacional, Polivalente

SUELO NO URBANIZABLE

El Plan Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia vigente, aprobado definitivamente en diciembre de 2003, regula principalmente el SNU en base a la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de Ordenación del territorio y Urbanismo, así como de otras legislaciones sectoriales y determina su aplicación en el municipio en virtud de su realidad y características propias.









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



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



al resto del territorio. Sirva como ejemplo paradigmático el hecho de que en la categoría de Suelo de Mediana Productividad Agrícola y Ganadera, aquella que en la Ley Foral 10/1994 era la más permisiva a todo tipo de usos, son prohibidas, entre otras, todas las construcciones ligadas a la actividad agrícola-ganadera, siendo únicamente autorizables aquéllas al servicio de las obras públicas, las destinadas a equipamientos de rango comarcal o servicios e instalaciones vinculadas o actividades de ocio que deban emplazarse en el SNU, y las infraestructuras (se añaden vallas publicitarias en una modificación posterior). Ello nos sitúa en el planteamiento general de considerar el ámbito del suelo rústico, excepto aquél especialmente protegido por algún valor específico de carácter ambiental, cultural o paisajístico, como un suelo complementario o de preservación ante posibles futuras crecimientos o emplazamientos de carácter "urbano".

El apartado relativo al SNU del Plan Municipal no ha tenido apenas modificaciones en su largo transcurrir (citar únicamente la ya aludida, relativa a la autorización de vallas publicitarias). Los cambios en la regulación de esta clase de suelo han tenido que ver más con los instrumentos de ordenación del territorio que han afectado a esta zona de la Comarca de Pamplona, en concreto los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal "Parque Fluvial Comarca de Pamplona" y "Área de la Nueva Estación del Tren de Alta velocidad". Ambos PSIS han reordenado en gran parte sus ámbitos de afección en la parte norte del término municipal, y han introducido cambios tan significativos en el PM, caso del segundo PSIS, como suprimir la categoría de Reserva Paisajística de la ladera y la meseta de Barañáin, posibilitando el desarrollo residencial en este último entorno. De una manera indirecta hay que citar también el PSIS de Guenduláin que, sin incidencia directa en nuestro término, condiciona las previsiones de desarrollo de la toda la zona sur, en su límite con Cizur. Por último, y con un carácter más generalizado hay que considerar todas las determinaciones y requerimientos recogidos en el POT-3 "Área Central".

Este sería por tanto el escenario de la alternativa 1, donde subyacen los postulados del planeamiento vigente, no adaptado a las sucesivas legislaciones sectoriales posteriores, tanto estatales como forales. En líneas generales puede afirmarse que las reservas de suelo planteadas por el planeamiento vigente se han desarrollado en la práctica totalidad de sus previsiones, tanto en el suelo urbano como en el urbanizable.

6.3. ALTERNATIVA 2. ALTERNATIVA PROPUESTA EN LA FASE DE APROBACIÓN INICIAL

La Alternativa 2 constituye la propuesta del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en su fase actual o de Aprobación Inicial. Dicha propuesta ya ha sido descrita pormenorizadamente en el punto 1.3 de este documento, tanto en lo que respecta al suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para llegar a esta propuesta en la fase de Aprobación Inicial, varias han sido las alternativas que se han planteado con respecto a los nuevos desarrollos, tanto en la fase de EMOT como en el PUM. Y es probable que, tras la fase de exposición pública, surjan nuevas alternativas de ordenación.

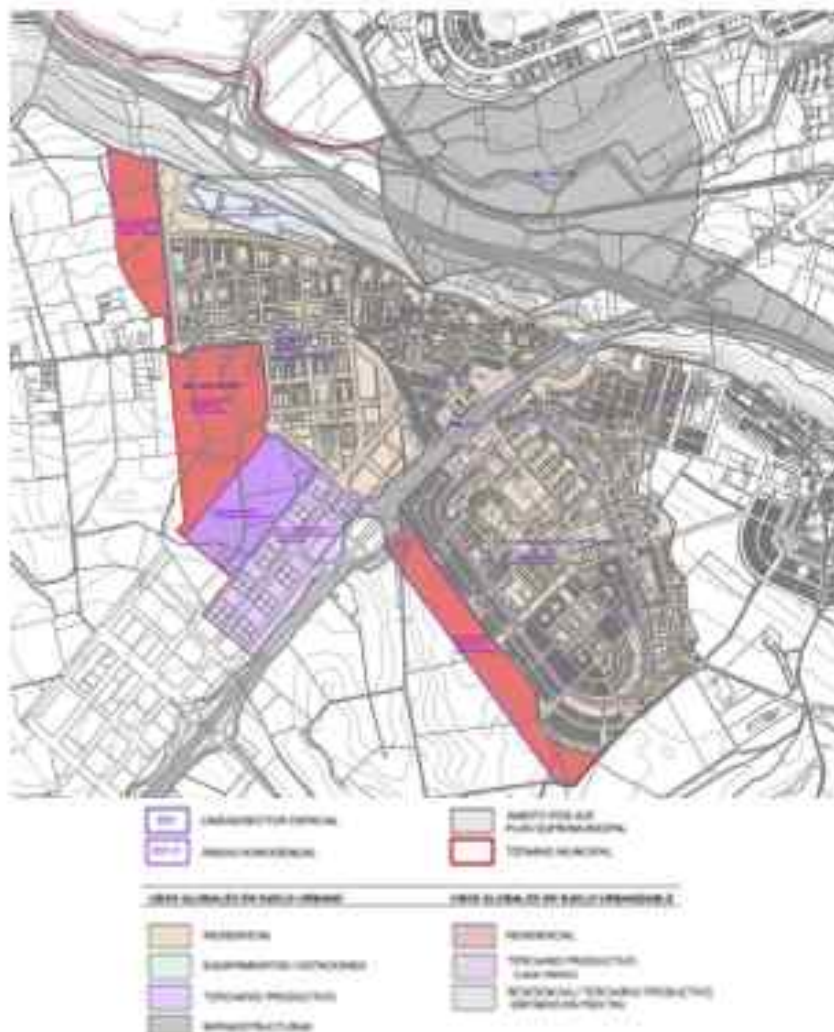




SELO
ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



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.

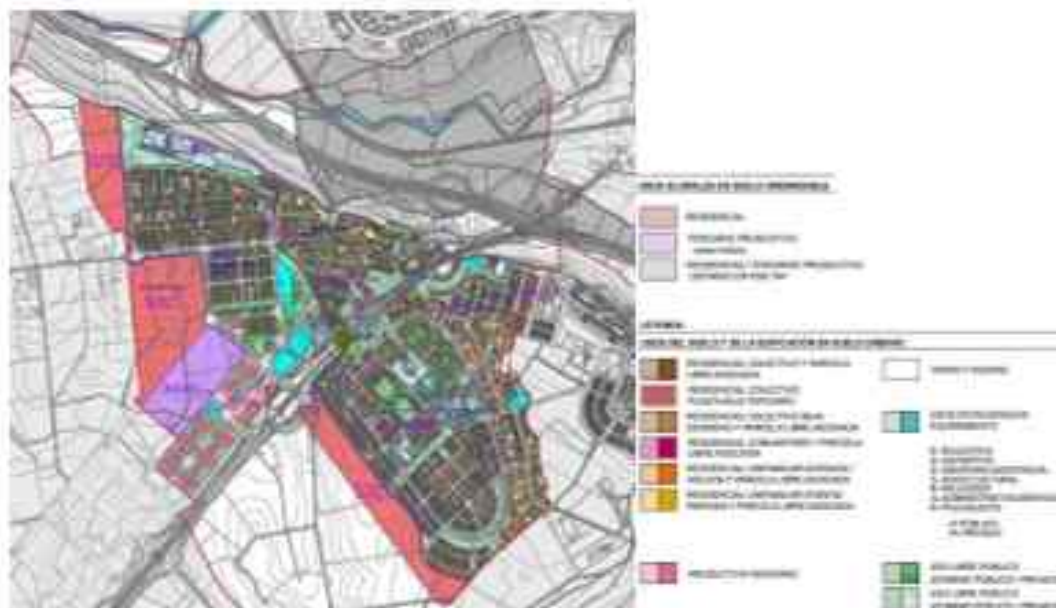
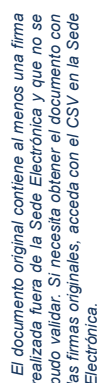


Propuesta de usos Globales. PUM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (2026)

La propuesta de la Revisión del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, en su fase de PUM, postula un modelo urbano sostenible, basado en una ciudad compacta, compleja y cohesionada, apoyado en una movilidad sostenible, dirigido a cualificar la "ciudad construida" y desarrollar de forma ordenada, en el espacio y en el tiempo, los desarrollos proyectados en el plan vigente y la "ciudad proyectada" (Ampliación de Urbanizaciones Ardoi y Zizur), en la que constituye una apuesta firme por la regeneración urbana y acabado de la ciudad preexistente.

La alternativa propuesta no supone un aumento importante de suelo urbanizable, considerando la colmatación de los suelos ordenados por el planeamiento vigente y la demanda existente de nuevos suelos.





Prop





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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. LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Antes de valorar los impactos derivados de las determinaciones del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, es necesario adelantar que en la actualidad ya se detectan afecciones negativas en el término municipal que pueden condicionar o limitar los desarrollos y planteamientos previstos en el Plan. Obviamente, esta coyuntura previa no puede ser achacada a determinaciones del nuevo PGM. Además, muchas de estas afecciones e impactos ambientales, existentes o previstos (derivados de planes no desarrollados), ya contaban antes de su consolidación con la correspondiente autorización ambiental para poder llevarse a efecto, bien a través del procedimiento de impacto ambiental, evaluación ambiental estratégica, u otras (como es el caso de las redes viarias, PSIS del área de la Estación del AVE, etc.). El nuevo planeamiento debe considerar todas estas afecciones, por cuanto constituyen una limitación al desarrollo, y porque si no lo son directamente, si lo pueden ser indirectamente como consecuencia de las sinergias acumuladas en áreas determinadas del territorio.

La mayor parte de las afecciones tienen que ver con la ocupación del suelo como consecuencia de los desarrollos urbanos, siendo particularmente irrelevantes las provocadas por las infraestructuras. Hay que destacar que el municipio, que cuenta con una superficie relativamente pequeña, ha vivido fuertes ocupaciones de suelo tanto para localización de usos urbanos, residencial y de actividades económicas, como para la instalación de infraestructuras, que, sobre todo las viarias [A-15, Ronda de Pamplona Oeste, NA-130, Carretera de acceso a Landaben, NA-354 y NA-5390 Zizur Mayor-Cizur Menor, línea de ferrocarril Alsasua-Castejón], generan un fuerte efecto barrera por cuanto seccionan, desconectan y fragmentan el territorio. Además, hay que sumar otras ocupaciones, como es el caso de las líneas eléctricas de alta tensión, que constituyen un fuerte impacto de ocupación y paisajístico.

Por el contrario, la ocupación por elementos constructivos en el suelo rústico no ha tenido gran trascendencia. El único uso reseñable es una guardería canina localizada en suelo clasificado por la Revisión del PGM como urbanizable de la ampliación de la urbanización de Ardoi.

En cuanto a los riesgos naturales, el casco urbano actual se ve afectado en su borde norte por el riesgo de incendios. Por el contrario, la inundabilidad no le afecta debido a su emplazamiento en lo alto de la meseta que domina el valle fluvial de los ríos Elorz y Arga. En el desarrollo del PSIS de la nueva estación ferroviaria se valoran las afecciones provocadas por este riesgo.

En conjunto, Zizur Mayor/Zizur Nagusia presenta un paisaje y un territorio muy humanizado, incluido en el ámbito de la Gran Ciudad de Pamplona, donde es preciso proteger y conservar las zonas de mayor valor ambiental. Para ello será





necesario adoptar una serie de medidas que hagan frente a la presión urbanística a la que se encuentra sometido.

Las propuestas de ordenación urbanística y demás determinaciones de carácter territorial planteadas en el Plan General Municipal conllevan el riesgo implícito de generación de impactos o afecciones ambientales. En este apartado se procede a identificar y caracterizar dichos impactos.

En la evaluación ambiental de planes y programas la caracterización de los impactos encierra serios problemas a la cuantificación porque éstos dependerán del tipo de actuación que posteriormente, en la fase de ejecución del proyecto, se realice sobre un ámbito concreto. En este momento previo de toda actuación urbanística, como es el contexto del PGM, la evaluación ambiental se centra en las afecciones e impactos de carácter estructural, postergando otras afecciones más concretas a la consideración del planeamiento de desarrollo, así como con posterioridad al proyecto de obra. Obviamente, las determinaciones planteadas ahora para estos sectores deberán ser recogidas y consideradas en la normativa del su planeamiento de desarrollo.

Por otro lado, si bien es verdad que las afecciones ambientales se producirán en la totalidad del término municipal, y por lo tanto, en todas las clases de suelo (urbano, urbanizable y no urbanizable), también es cierto que sus impactos son de carácter más directo y por ello, más predecibles, en lo concerniente a los nuevos crecimientos poblacionales previstos (suelo urbanos y urbanizables propuestos por el PGM).

Para el análisis de las afecciones ambientales del plan en el término municipal se ha considerado oportuno su realización en base a las unidades territoriales de Sectores Espaciales (SE) definidos en el presente PGM, para el suelo urbano y urbanizable, y en base a las unidades ambientales y paisajísticas (UAP), en lo concerniente al resto del suelo no urbanizable. En el caso de estas últimas, dichas afecciones se han desarrollado con más profundidad en su apartado correspondiente.

De acuerdo con lo previsto en el apartado 6 del Anexo IV de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental, se realiza en este apartado la caracterización de los impactos ambientales generados por las distintas acciones del PGM. En él se especifica que deben ser considerados "los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la fauna, la flora, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, sinérgicos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos".

Para la caracterización de los impactos se toma en consideración algunos de los parámetros o características definidas para dicho fin en el Real Decreto 1131/1988: signo, intensidad, tipo, sinergia, momento y persistencia.





SIGNO. Carácter genérico de la afección. El efecto es **positivo** respecto al estado previo de la actuación, si así es admitido por la comunidad técnica y científica como por la población en general, en el contexto de un análisis completo de costes y beneficios genéricos y de las externalidades de la actuación contemplada. Y será **negativo** respecto al estado previo de la actuación, aquél que se traduce en pérdida de valor ambiental, cultural, paisajístico y de productividad ecológica, o en aumento de los perjuicios derivados de la contaminación y de los riesgos ambientales potenciales del entorno estudiado.

INTENSIDAD. Se considera efecto **notable** a aquél que se manifiesta como una modificación del medio ambiente, de los recursos naturales, o de sus procesos fundamentales de funcionamiento, que produzca o pueda producir en el futuro repercusiones apreciables en los mismos. Y será **mínimo**, aquél que puede demostrarse que no es notable.

TIPO. Relación causa-efecto. Indica el modo de producirse la acción sobre los elementos o características ambientales. El efecto es **directo** cuando tiene una incidencia inmediata en algún aspecto ambiental. Y será **indirecto o secundario** aquél que supone incidencia inmediata respecto a la interdependencia o, en general, respecto a la relación de un sector ambiental con otro.

SINERGIA O ACUMULACIÓN. **Acumulativo** es aquel efecto que al prolongarse en el tiempo la acción del agente inductor, incrementa progresivamente su gravedad, al carecerse de mecanismos de eliminación con efectividad temporal similar a la del agente causante del impacto. **Sinérgico**, es aquél que se produce cuando el efecto conjunto de la presencia simultánea de varios agentes supone una incidencia mayor que el efecto suma de las incidencias individuales contempladas aisladamente, y también incluye el efecto cuyo modo de acción induce en el tiempo la aparición de otros nuevos.

MOMENTO. **A corto, medio y largo plazo.** Aquél cuya incidencia pueda manifestarse, respectivamente, dentro del tiempo comprendido de un ciclo anual, antes de cinco años, o en un período superior.

PERSISTENCIA. **Permanente**, es aquel efecto que supone una alteración indefinida en el tiempo de factores de acción predominante en la estructura o en la función de los sistemas de relaciones ecológicas o ambientales presentes en un lugar. **Temporal**, es el efecto que supone una alteración no permanente en el tiempo, con un plazo de manifestación que puede estimarse o determinarse.

Así mismo, a partir de la valoración de las citadas características, los impactos pueden catalogarse como compatibles, moderados, severos o críticos:

COMPATIBLE. Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y que no precisa prácticas protectoras o correctoras.

MODERADO. Aquel cuya recuperación no precisa prácticas protectoras o correctoras intensivas, y donde la consecución de las condiciones ambientales requiere poco tiempo.





SEVERO. Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige la adecuación de medidas protectoras y correctoras, y, aun así, la recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

CRÍTICO. Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable con en que se produce la pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, con difícil recuperación incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

Los impactos del PGM afectarán a distintos elementos del medio. En este apartado se ha considerado oportuno realizar la caracterización de los impactos producidos sobre el suelo, la geomorfología, la red hidrográfica, la biodiversidad (vegetación y fauna), el paisaje, los valores naturales, la movilidad, el patrimonio cultural, el medio socioeconómico, la salud humana, la atmósfera, el ruido, el recurso agua, los recursos energéticos y los residuos.

A continuación, se realiza la valoración de todas aquellas afecciones ambientales que de una u otra manera, directa o indirectamente, serán causadas o modificadas por las determinaciones y el modelo de ocupación del territorio del Plan General Municipal y sobre las cuales desde el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica se aplican las correspondientes medidas preventivas y correctoras o establecer recomendaciones de actuación.

7.1. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL SUELO.

Una vez presentadas las propuestas de ordenación del PUM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se detecta que son las actuaciones derivadas de la ocupación del suelo, las asignaciones de usos, y el trazado de las infraestructuras las acciones que presentan una mayor trascendencia al determinar el impacto principal derivado de la ocupación.

La ocupación del suelo.

La ocupación del suelo conllevará implícitamente la modificación o pérdida de sus características productivas (cuando se constate su ocupación por los edificios y las infraestructuras), así como su compactación e impemeabilización. Las previsiones de ocupación del suelo determinarán bien a corto, medio y largo plazo, según los casos, la transformación de este.

Una primera aproximación a la propuesta de ocupación del suelo evidencia que se han calmado por el planeamiento vigente todas las previsiones de desarrollo planteadas en el suelo urbano y urbanizable (Plan Parcial de la urbanización Ardoi).

Respecto al **ámbito urbano ya consolidado**, la ocupación será generalmente irreversible. Las medidas a plantear desde el EsAE, son muy limitadas, puesto que, a pesar de tratar de establecer líneas de actuación en materia de rehabilitación y regeneración, se trata de espacios ya ocupados y están ceñidas a contemplar cumplimientos de estándares de equipamientos y zonas verdes, o defectos de infraestructuras. Esto se concreta en la mayor parte de todos los SE del núcleo





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



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



urbano, tanto residenciales, de actividades económicas y dotacionales, por ser suelo consolidado.

Por lo que al **ámbito de los nuevos desarrollos** respecta, su asignación responde a criterios de aptitud para ser urbanizado a futuro y a ocupar los terrenos que responden al modelo de núcleo compacto y sostenible elegido para Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

La propuesta de ordenación trata de enmarcar el crecimiento a futuro de los núcleos urbanos dentro de unos límites perfectamente reconocibles, tanto naturales como artificiales. En este caso, dada la escasa superficie del término municipal, los suelos elegidos no son otras que los continuos al suelo urbano consolidado para lo cual ha sido fundamental la redelimitación de términos llevada a cabo de mutuo acuerdo junto a la Cendea de Zizur. Se trata de suelos agrícolas cerealistas de secano característicos de la Cuenca de Pamplona.

El nuevo suelo urbanizable planteado por el PUM, perteneciente al sector S-001 asciende a 50,3 has. que supone el 9,9 % del término municipal. El PM vigente ya había considerado la parte del sector ubicada al norte de la autovía A-12 como suelo urbanizable no delimitado, e incluso añadía la parte ubicada al NW, que ahora el PUM clasifica como suelo no urbanizable. Por tanto, la nueva superficie realmente propuesta desde el PUM, se corresponde con la Unidad Periurbana UP-2, emplazada al SW de la urbanización de Zizur, que, entre otras cosas, propicia mejorar la conexión vial del municipio.

A ello hay que sumar las 97 has. de suelo urbanizable pertenecientes al PSIS de la Nueva Estación del AVE, que junto a la anterior afecta al 28,8% del término municipal, si bien su evaluación ambiental va desarrollada de manera independiente al PGM junto al citado instrumento de ordenación territorial.

El entorno territorial impactado por estos desarrollos no sustenta ámbitos naturales y productivos de notable valor, así como zonas de riesgo cierto.

Por lo que respecta al **ámbito del suelo rústico**, es la clase de suelo que en general ofrece menos incidencia en la generación de conflictos urbanísticos ambientales, a pesar de contener la casi totalidad de los elementos ambientales y paisajísticos de mayor valor.

La propuesta del modelo de ordenación del suelo rústico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia está muy condicionada en base a dos aspectos: la escasa superficie del término municipal; y su pertenencia al Área Metropolitana de Pamplona. Ambos implican la ineludible consideración del territorio no urbanizado actualmente, como el entorno adyacente al tejido urbano de la Gran Ciudad, sobre el que subyace una fuerte interrelación con su futuro crecimiento y desarrollo, hasta el punto de que resulta en muchos casos complicado diferenciar los conceptos de suelo rústico y ámbito periurbano.

Como ya se ha indicado, el suelo no urbanizable presenta en la actualidad impactos ambientales de naturaleza diversa, más propios de las consecuencias 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.



los propios desarrollos urbanos que de la gestión característica del suelo rústico. De hecho, las construcciones más comunes de esta clase de suelo son prácticamente inexistentes en el municipio.

El régimen de protección establecida en el PGM regula toda este tipo de usos y actividades.

Asignación de usos.

Respecto a la asignación de usos, es factible deducir que hay unos usos más impactantes que otros. Es evidente que el uso industrial, por su consumo de recursos, sus emisiones de gases y de ruidos, sus vertidos, y su impacto paisajístico, resulta el uso más impactante.

El PUM ya ha establecido la asignación de usos globales, proponiendo y asegurando, en líneas generales, las futuras ampliaciones de los usos ya consolidados en los espacios intersticiales existentes en la actualidad. Así se han compactado y ordenado las distintas Unidades de los sectores residenciales, de actividades económicas y dotacionales.

La propuesta del Plan considera que la superficie tanto residencial como industrial clasificada resulta más que suficiente para localizar todos los desarrollos previstos durante la vigencia del Plan.

Trazado de las infraestructuras.

Por último, el trazado de las infraestructuras, especialmente las de comunicaciones, transporte y las energéticas, son el otro gran foco de generación de impactos sobre lo que debe incidir la evaluación ambiental, por cuanto implica de alteración paisajística, de introductor de efectos barrera y de atracción de desarrollos de nuevas actividades. La ejecución de estos viarios conllevará el consiguiente Estudio de Impacto Ambiental como así se deriva de la legislación vigente Ley 21/2013.

Sobre el término están planificadas infraestructura de alto calado, si bien gran parte de su afección se encuentra planificada y evaluada ambientalmente desde el PSIS de la Nueva estación de Pamplona (conexiones a las autovías A-15 y A-12, así como el propio trazado de la red ferroviaria de alta velocidad).

Por otro lado, habrá que tener en cuenta el trazado final del Enlace de la Autovía A-12/Esquiroz, ya considerado en el Plan Foral de Carreteras por el organismo del Gobierno de Navarra competente en esta materia.

Por último, otra de las infraestructuras a considerar son las líneas de alta tensión, cuyo trazado discurre ahora por el suelo rústico pero clasificado como urbanizable.





Valoración del impacto.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los desarrollos urbanos afecta a las características del suelo y a su productividad, si bien reportará con ella las viviendas necesarias como recurso de primera necesidad, así como suelos para actividades económicas y otros usos; **notable, directo, no acumulativo, a corto plazo, y permanente.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** con carácter general, y **moderada** en el caso particular de las soluciones dadas a las líneas eléctricas de alta tensión existentes, que precisarán de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones de los nuevos desarrollos en la ocupación del suelo.

7.2. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA GEOMORFOLOGÍA.

Una vez conocida la realidad territorial de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, descrita en apartados anteriores, el presente apartado se centra en el ámbito del suelo urbanizable y en menor medida de la urbana, por una mayor afección relacionada con los desmontes y movimientos de tierras necesarios en el acondicionamiento del terreno para la ejecución de las nuevas zonas urbanizadas y las infraestructuras.

Esta afección es más relevante en aquellas zonas donde el terreno presenta mayores desniveles y zonas de pendiente más acusada. Las formas llanas del terreno son las imperantes en Zizur Mayor/Zizur Nagusia, dominada por las llanuras y depresiones de la Cuenca de Pamplona donde se emplaza la meseta de Zizur Mayor. En el estudio de las Unidades Ambientales y Paisajísticas (UAPs) se ha descrito la morfología del terreno, donde la UP-1 (similar en cuanto a las características del terreno con la UAP-6), que coincide con el subsector residencial S00-4, constituye el ámbito más sinuoso.

Desde el punto de vista geológico, los ámbitos de ordenación planteados en los nuevos desarrollos urbanos son aptos para dichos usos dado que no presentan ningún problema geotécnico que imposibiliten los mismos. Igualmente, no existe ninguna afección a puntos de interés geológico y paleontológico.

Por lo que respecta al suelo no urbanizable, las zonas de mayor pendiente están localizadas al norte del núcleo urbano, en la zona del talud que lo separa del valle fluvial Elorz-Arga, donde se alza la cota más alta del terreno a 512 metros de altitud. Estos taludes, en su mayor parte cubiertos por vegetación forestal arbolada, han sido preservados por su valor natural y paisajístico y para frenar los procesos erosivos por los cuales pueden verse afectados.

En todos estos casos, las acciones y actividades permitidas o autorizables a emplazarse en estos suelos están a priori fuera de la posibilidad de suponer afecciones e impactos severos o críticos.

El impacto se puede caracterizar con los siguientes calificativos, en líneas generales; de carácter **negativo**, por cuanto supone modificar la morfología del terreno original; **mínimo**, por cuanto que no se plantean cambios ambientales





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



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



notables en la mayor parte de las actuaciones; si bien es **notable** en las unidades de ejecución citadas; **indirecto**, en aquellos ámbitos en que la actuación propuesta es el tratamiento de los taludes, no su modificación, y **directo**, con una afección inmediata sobre el paisaje en las unidades citadas; **no acumulativo ni sinérgico; a medio plazo; y permanente**.

Con carácter general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** respecto a los nuevos desarrollos urbanos previstos, puesto que estos no plantean afecciones de relevancia a la geomorfología.

En cuanto al suelo no urbanizable, el PGM no prevé actuaciones que afecten a la geomorfología del terreno a corto y medio plazo. Se han preservado con subcategorías de protección y preservación los ámbitos que en principio pudieran presentar mayores posibilidades a esta afección por su mayor pendiente y fuerte desnivel. Así mismo, se ha subcategorizado gran parte de esta clase de suelo como de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, suelo en el cual se restringe cualquier actividad constructiva. Por ello, la valoración es igualmente **compatible**.

7.3. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA RED HIDROGRÁFICA.

Los márgenes de los ríos constituyen entornos de alto valor ambiental, como elementos reguladores de la dinámica fluvial, por constituir reductos de la biodiversidad y tener una misión relevante como corredores biológicos, por su papel en la protección de los riesgos de inundaciones y avenidas y por constituir además un elemento importante de paisaje.

Los desarrollos urbanos planteados no tienen afección alguna sobre el sistema fluvial de los ríos Elorz-Arga, que constituye la red hidrográfica principal. Ya se ha indicado que el desarrollo planteado por el PSIS de la Nueva Estación del AVE en Pamplona, que si lo afecta, analiza la evaluación ambiental al respecto en la tramitación del citado instrumento de ordenación territorial.

La única afección que reseñar a este respecto tiene que ver con la presencia de entornos de llanuras aluviales de naturaleza geomorfológica tratadas en el POT-3 como áreas inundables. Se trata de pequeñas regatas que atraviesan parte del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, UAP-6 y sector de suelo urbanizable de la Ampliación de Ardoi, hasta desaguar en el regacho de Idiazabal, en término de Gazólaz (Cendea de Zizur) y finalmente al río Arga.

La propuesta de ordenación planteada en el PUM, básicamente en lo concerniente a la categorización del suelo no urbanizable, recoge la protección especial del entorno fluvial de los ríos Elorz-Arga, refrendada en la figura del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. Así mismo, se han protegido otros cauces menores, que en el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se reducen a pequeñas acequias imperceptibles en el entorno del secano cerealista de la Cuenca de Pamplona.

Por otro lado, ya ha quedado descrita la afección como consecuencia de la propuesta planteada en el PGM del trazado de la variante propuesta. Hay que considerar que el tránsito del viario a través del puente sobre el río es una realidad





consolidada. Aquí se trata de plantear una nueva conexión que afecta más a los terrenos externos a la margen fluvial.

Por último, y desde un carácter más urbano, el PGM ha procurado atender a la integración ambiental y paisajística, de pequeños cursos fluviales emplazados en zonas de nuevos desarrollos. Este es el caso de las regatas localizada en el área de nuevo desarrollo en la ampliación de la urbanización Ardol, con un tratamiento en la medida de lo posible de cauce abierto, garantizando su continuidad hasta su unión con el regacho Idiazabal.

El impacto se puede calificar: de carácter **negativo**, por cuanto los desarrollos urbanísticos pueden conllevar afecciones a los entornos del sistema fluvial; **mínimo**, por cuanto que no se plantean impactos sobre la zona del Dominio Público Hidráulico, alteración del drenaje natural de los terrenos, ni cambios ambientales notables; **directo**; **no acumulativo ni sinérgico**; **a corto plazo**; y **temporal**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**, puesto que los nuevos desarrollos no plantean afecciones de relevancia a la hidrografía superficial.

Por otra parte, los planteamientos de protección llevados a cabo en los márgenes de los barracos secundarios (UAP-2), desatacando su valor como conectores territoriales adquiere un carácter de impacto **positivo**.

7.4. IMPACTOS POTENCIALES A LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.

Vegetación.

Mención especial merecen distintos ámbitos del suelo urbano consolidado, algunos de ellos desarrollados bajo el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible; entorno de la balsa de Ardol, Islas de Biodiversidad del parque Tailuntze, con crecimiento de plantas y arbolado autóctono y flores polinizadoras.

Por su parte, los sectores espaciales que acogen los nuevos desarrollos urbanos se asientan en líneas generales sobre espacios agrícolas que no cuentan en la actualidad con vegetación reseñable, y con nula afección a la existencia de hábitats de interés comunitario en el término municipal. Por ella, el impacto sobre la vegetación no se considera significativo. No obstante, en un medio donde los efectos del cambio climático vaticinan mutaciones hacia escenarios más rigurosos de calentamiento global, donde serán más habituales las olas de calor, la escasa presencia de vegetación debe constituir un valor a mantener e incluso a aumentar.

En cuanto a la vegetación natural del resto del término municipal, principalmente el bosque de ribera de los ríos Argo-Elorz, pinares, matorrales y pastizales de la zona del talud, ha quedado garantizada su protección con las diferentes subcategorías del SNU establecidas en el PGM, tanto de Protección: SNUPrIA:VEI y SNUPrIA:ZF; como con la de SNU Preservación: SNUPrSA:FAVAP, SNUPrSA:FAH y SNUPrSA:CT.





El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los terrenos por los desarrollos urbanos implica directamente la eliminación de la vegetación existente; **mínimo**, partiendo de la realidad actual de estos entornos, con ausencia de vegetación relevante; **directo**; no **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**, si bien las zonas verdes planteadas recuperarán la vegetación eliminada.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**, que en algún caso precisará de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones de los nuevos desarrollos en la eliminación de la vegetación.

Fauna

Los impactos más importantes producidos por la consolidación de los nuevos desarrollos son la propia eliminación de los biotopos y la mayor fragmentación del territorio debido sobre todo a la construcción de nuevas infraestructuras viarias, que por otro lado aumentarán el efecto barrera para algunas comunidades de animales.

Los nuevos desarrollos propuestos en los sectores espaciales por el PGM se hayan emplazados en entornos ya estructurados y delimitados por ejes viarios, por lo que el punto de partida para la fauna es la de un entorno muy humanizado y profusamente fragmentado. El impacto en estas zonas no será por tanto significativo.

Respecta al resto del Suelo no Urbanizable, las mayores afecciones a la fauna vendrán como consecuencia de la instalación de determinadas actividades, infraestructuras y otros servicios que de manera especial deban emplazarse en este tipo de suelo. Dichos proyectos van unidos al correspondiente procedimiento ambiental, por lo que su incidencia a la fauna será limitada y corregida.

La protección a la fauna se encuentra garantizada, al igual que en el caso de la vegetación, por la categorización del SNU y su régimen de protección establecido en la normativa del PGM.

El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los terrenos implica directamente la eliminación de los biotopos existentes; **notable**, partiendo de la realidad actual de estos entornos; **directo**; **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** a nivel general, que precisarán de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones a la fauna.

7.5. IMPACTOS POTENCIALES A LA MOVILIDAD

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha considerado la movilidad Urbana y territorial como un eje fundamental en la ordenación y gestión del uso del suelo. Sobre la base de diferentes estudios, planes y estrategias que han analizado con





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

anterioridad este parámetro (PMUS, PACES, AL21), se han valorado los principales problemas existentes en este campo al objeto de buscar las soluciones oportunas, con propuestas realizadas sobre la base de la viabilidad económica de las mismas. Con ello se persigue maximizar los resultados con inversiones razonables. El objetivo fundamental, es favorecer una movilidad sostenible priorizando los modos de desplazamiento peatonal, ciclista y público.

En cuanto a la movilidad interna de la población, con motivo de los movimientos habituales (laborales, educativos, de compra, de ocio o socialización), el PGM no propone un crecimiento de la superficie urbana que conlleve a su vez un incremento importante de las distancias que afecte a los desplazamientos de la población. La dimensión de esta parte de la Gran Ciudad, en el contexto territorial del Área Metropolitana de Pamplona, permiten la idoneidad para los tránsitos peatonal y ciclista de carácter interno que desde el PGM se trata de reforzar, conectando de manera optimizada los tres núcleos urbanos de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

A nivel de la movilidad externa, se debe considerar la movilidad derivada de los desarrollos propuestos desde el PGM, así como la resultante del desarrollo del PSIS del AVE, dado que al aumento de la movilidad generada habrá que contrarrestar los nuevos viales de conexión, los cuales posibilitan nuevas alternativas de entrada y salida a la ciudad, a la vez que favorecen el tráfico viario externo al núcleo, sobre todo el relativo al tráfico pesado, redundando positivamente en la movilidad interna de la población.

El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**, por cuanto las propuestas de nuevos desarrollos implican mayor número de desplazamientos, si bien estos nuevos planteamientos son minimizados con las propuestas del plan de movilidad; **notable; directo; acumulativo; a corto plazo y permanente.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

7.6. IMPACTOS POTENCIALES A LA ATMÓSFERA. INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN Y CALIDAD DEL AIRE

Todo planteamiento de crecimiento urbano lleva aparejado, a priori, una afección directa sobre la calidad del aire, que se verá afectado tanto por el aumento de las partículas en suspensión como por el incremento de gases contaminantes a la atmósfera. El desarrollo urbano conllevará igualmente un aumento del tráfico, que incidirá asimismo en la contaminación atmosférica.

El modelo territorial planteado para Zizur Mayor/Zizur Nagusia, como parte integrante de la Gran Ciudad, implicará un aumento de tráfico rodado que harán incrementar previsiblemente las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

A su vez, los nuevos desarrollos residenciales, tanto los previstos en suelo urbano como los incluidos en los nuevos sectores, prevén un aumento de 2.432 nuevas viviendas que conlleva al mismo tiempo un aumento del número de calefacciones





y refrigeradores y con ello un incremento directo de las emisiones. Será fundamental la elección de la fuente de energía utilizada para tales fines. Evidentemente, el paso continuo hacia el consumo de energías renovables debe ser la tendencia a seguir a corto y medio plazo.

Igualmente, los nuevos sectores de actividades económicas y de servicios constituirán un foco de emisiones todavía más impactantes que los residenciales donde el grado de intensidad de la contaminación dependerá en mayor medida del tipo de actividad industrial a implantar.

Por su parte, Las reservas de nuevos suelos, que buscan ocupar los espacios intersticiales entre los suelos consolidados, siguen manteniendo esta óptima localización y no suponen un aumento de las distancias en los desplazamientos que conlleven el aumento de la emisión de gases de efecto invernadero. Por otro lado, la mejora y nuevos trazados de las infraestructuras viarias externas al núcleo urbano puede constituir un impacto positivo a nivel atmosférico al alejar la contaminación del tráfico de las zonas habitadas.

Las características bioclimáticas de las construcciones, tanto viviendas como naves industriales, servicios y otros, y la utilización de medidas pasivas y activas para el aprovechamiento de la energía solar, geotérmica aerotermia y eólica a pequeña escala, pueden minimizar la emisión de gases de efecto invernadero.

Además, todos los nuevos desarrollos llevan implícita la iluminación de las nuevas construcciones, así como la de del resto del espacio público constituido por los viales y los espacios libres y zonas verdes, que conllevará al aumento de la contaminación lumínica del espacio urbano.

El PGM, planteará una serie de medidas correctoras y recomendaciones para minimizar las afecciones sobre el medio ambiente atmosférico; en base a una movilidad y a un desarrollo urbano con criterios de sostenibilidad, y la creación de una red de caminos peatonales y ciclistas.

El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**; si bien se debe considerar que la calidad del aire en Navarra presenta actualmente, en general, unos niveles buenos, y que está aprobado el Plan de Mejora de la Calidad del Aire que proporcione las pautas y herramientas para alcanzar una calidad del aire que no dé lugar a riesgos inaceptables en la salud de las personas o en el medio ambiente, **directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

7.7. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

El tráfico rodado es el principal elemento generador de ruido que afecta al territorio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Destacan por su relevancia e intensidad de tráfico dos autovías: la A-15, y la A-12. Autovía del Camino, que como vías de gran





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



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



capacidad permiten su conexión con las capitales provinciales limítrofes. Con una menor intensidad figuran las vías de rango local, constituidas en avenidas urbanas, que la conectan con las localidades vecinas (Gazólaz, Cizur Menor). Igualmente, la línea ferroviaria presenta una incidencia acústica. De todas ellas es la autovía A-12 la que tiene una mayor afección dada su proximidad al ámbito propiamente urbano.

El ruido urbano guarda estrecha relación con las características de la movilidad. El ruido interno puede ser corregido, en parte, con la ordenación del tráfico, así como con la aplicación de normativas específicas en locales generadores de ruido. El Plan General Municipal aplicará en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas e incluirá un documento de movilidad en el desarrollo del PGM y analizará toda la casuística relativa al ruido.

En Navarra, en respuesta a dichas determinaciones, se han realizado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de la Comarca de Pamplona y Planes de Acción de ruido (PAR), así como los MER de los Grandes ejes viarios de la comunidad, afectando a alguno de los ejes que atraviesan nuestro municipio (A-15 y A-12). El resto de las vías que no cuentan con estos mapas acústicos, al igual que la línea ferroviaria, contarán con estudios realizados desde el PGM.

El Estudio del Ruido realizado en el contexto del PGM estudia la calidad acústica considerando el tráfico actual más un incremento del número de desplazamientos debido a las nuevas propuestas de urbanización y a las nuevas infraestructuras viarias planteadas.

En los nuevos sectores residenciales para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica las nuevas edificaciones deben quedar fuera del límite marcado por la isófono $L_n=50$ dB, que es el indicador más exigente en cuanto al objetivo de calidad acústica. Para ello se han definido las zonas de limitación acústica a partir de los mapas estratégicos de ruido de acuerdo con la legislación vigente, RD 1367/2007. Toda área por desarrollar dentro de la isófono $L_n=50$ dB estará supeditada a la consulta de la autoridad competente.

En el medio rural el ruido tiene en principio una menor consideración. Los itinerarios rurales planteados deben tener presente el efecto negativo de los focos de emisión producidos por las vías de comunicación y los emplazamientos industriales.

El impacto se califica; de signo **negativo: notable**, si bien las determinaciones del PGM establecen las zonas de servidumbre acústica y se adaptan a los objetivos de calidad, **directo; no acumulativo; a medio plazo y temporal**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada**.





7.8.- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL RECURSO AGUA

Una de las mayores afecciones provocadas por el desarrollo urbanístico es el aumento del consumo de recursos naturales y entre ellos uno de las más destacados es el aumento del consumo de agua.

El aumento del consumo de agua estará relacionado con el aumento de la población. Además, ello conllevará el aumento de las aguas residuales que deben ser depuradas. La alternativa propuesta garantiza una correcta gestión del ciclo del agua, de manera que esté asegurado tanto el abastecimiento como el saneamiento con el cumplimiento de los condicionantes establecidos por la legislación vigente.

Tanto el consumo de agua potable, como la generación de aguas residuales se verá incrementado. El PGM deberá justificar tanto el abastecimiento de agua como el saneamiento en base al crecimiento final de los desarrollos previstos, y en concreto, en base al número final de viviendas planteadas.

Como ya ha sido explicado en el apartado correspondiente, según las previsiones de crecimiento del Plan de Gestión del Ciclo Integral del Agua en Navarra (PDCIA 2019-2030), y en base a los datos suministrados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP), se concluye que Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta actualmente con recursos e infraestructuras suficientes para satisfacer la futura demanda de agua potable derivada de las previsiones de crecimiento y desarrollo del PUM.

Por lo que respecta a la calidad del agua, la MCP cuenta con tres fuentes fundamentales de abastecimiento de agua manantial de Arteta, embalse de Eguil y el embalse de Itoiz y cada una de ellas cuenta con una Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), Eguillar, Eguil y Tiebas. El ámbito de la actuación está preferentemente abastecida por el manantial de Arteta que cuenta con la ETAP de Eguillar con una capacidad de tratamiento de 800l/sg., ampliables a 1.200 l/sg. en una segunda fase. Con un tratamiento de Percloración-Coagulación, Floculación-Decantación, Filtración y Almacenamiento-Distribución, se asegura que la calidad del agua suministrada cumple con todos los parámetros incluidos en la normativa vigente de calidad del agua (RD 140/2003).

En cuanto al saneamiento de las aguas, el PGM plantea una red de saneamiento separativa donde las aguas fecales serán tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR). La EDAR de Arazuri, según los datos aportados por NILSA tiene capacidad suficiente para acoger las nuevas demandas previstas en el PUM.

En el diseño de las redes de pluviales y nuevas urbanizaciones deberán tenerse en cuenta el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico,

En el artículo 126 ter. del RD 665/2023 Apartado 7 se recoge que "las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, **deberán introducir sistemas de drenaje sostenible**, tales como superficies y acabados





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



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



permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique".

En su anexo XI apartado 4, el nuevo reglamento señala que, "puesto que la actividad urbanizadora es una de las actuaciones antrópicas de mayor impacto sobre el DPH, las aguas de escorrentía originadas en los episodios de lluvia deben ser objeto de protección, evitando en la medida de lo posible su contaminación y **primando el respeto al ciclo hidrológico natural a través del impulso de técnicas de infiltración y de drenaje urbano sostenible para su revalorización**".

Guía de drenaje sostenible para fomentar buenas prácticas urbanísticas en la gestión del agua que Nisa publicó el 16 de febrero de 2023.

El impacto se puede calificar: de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible.**

7.9. IMPACTOS POTENCIALES POR GENERACIÓN DE RESIDUOS.

Los nuevos desarrollos urbanos planteados por el PGM generan un incremento de los residuos urbanos. Estos son gestionados en la actualidad por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

El Plan Director de Residuos de Navarra es el que analiza los diferentes tipos de residuos y propone el modelo de su gestión. Las instalaciones de las que dispone la Comunidad Autónoma tienen la suficiente capacidad de acogida para tratar el aumento de residuos previstos con las previsiones del PGM. Por otra parte, La gestión de los residuos peligrosos deberá ser realizada por órganos gestores autorizados.

La MCP cuenta con el Centro de Tratamiento de Residuos Urbanos de Góngora (Valle de Aranguren). La recogida está diversificada por fracciones, existiendo recogida de residuos sólidos urbanos, papel y cartón, vidrio, envases, pilas, voluminosos y escombros.

La capacidad de las instalaciones existentes es suficiente para acoger los incrementos de residuos generados en los nuevos desarrollos, por lo que sólo será necesaria la instalación de los elementos de recogida, la modificación de las rutas y aumentar el personal y los medios de transporte si es necesario.

El impacto se puede calificar: de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible.**





7.10. IMPACTOS POTENCIALES POR CONSUMO DE RECURSOS ENERGÉTICOS.

El desarrollo urbanístico propuesto lleva implícito el aumento del consumo de los recursos energéticos a todos los niveles; a nivel de consumo doméstico, de actividades económicas, de servicios y equipamientos, de alumbrado público, o por los medios de transporte; en relación con las distintas fuentes de energía, principalmente la eléctrica y la de los productos derivados del petróleo.

El impacto sobre dichos recursos podrá ser reducido por medio de la aplicación de medidas de eficiencia y ahorro energético, con los planteamientos derivados del estudio de movilidad y de otras normativas establecidas en el presente PGM. La magnitud del impacto será proporcional a las construcciones realizadas constituyendo una medida eficaz el reciclaje de materiales de construcción. Las medidas preventivas y correctoras deberán dirigir el consumo energético preferentemente hacia las fuentes de energía renovables, eólica y solar.

El impacto se puede calificar; de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada.**

7.11.- IMPACTOS POTENCIALES AL PAISAJE.

Los planteamientos inherentes a todo desarrollo urbano, bien sea de carácter residencial, industrial, servicios o de infraestructuras, suponen una alteración notable del paisaje. No obstante, la ordenación propuesta en el PGM busca la compactación de la ciudad, completando espacios intersticiales con una continuidad del ámbito consolidado hasta unos límites o bordes urbanos claramente definidos.

En el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, dada su pertenencia al Área Metropolitana de Pamplona en su borde suroeste y a su realidad particular, la ocupación de los nuevos desarrollos supone en mayor medida la continuidad del núcleo urbano hasta el límite del término municipal, lo cual ha conllevado para una ordenación más apropiada la redelimitación de términos (ampliación de la urbanización Zizur). Ello supone que el resultado de dicha ordenación debe prever la integración paisajística de dicha transición entre el medio urbano y el medio rural.

El PGM ha incluido desde su fase inicial, un diagnóstico y análisis territorial del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia basado en las Unidades Ambientales y Paisajísticas, y Unidades Periurbanas, estableciendo para cada una de ellas una serie de recomendaciones de ordenación. Ello, junto a las consideraciones recogidas en el Documento de Paisaje del POT-3 "Área Central", han supuesto la base para la categorización del Suelo No Urbanizable, donde se ha tenido en cuenta todo lo concerniente a la preservación de paisajes por su valor natural y cultural, así como su consideración como Paisajes de Atención Especial.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 P.G.M. no señala actuaciones concretas que pudieran generar impactos significativos en el paisaje de estos entornos. El concepto de reversibilidad será el elemento fundamental para la preservación de estos ámbitos frente a los posibles usos constructivos y no constructivos desde el punto de vista del paisaje.

El impacto tiene un carácter **negativo** en cuanto a la transformación del espacio rústico en urbano, si bien, en líneas generales no se ocupan elementos de paisaje de alto valor, y estos son similares a los del entorno. Es como si el escenario actual se desplazase sin cambio alguno. Por ello, el impacto puede calificarse también de carácter **positivo**, por cuanto que las actuaciones de orden urbano planteadas en los nuevos espacios de desarrollo se marcan el objetivo de minimizar el impacto paisajístico existente. Esto es más evidente en el espacio rústico, desde la normativa del PGM se plantea potenciar visualmente los entornos de ciertos ámbitos de valor paisajístico (pinar de Ardoi, entorno fluvial de los ríos Eorz-Arga, etc); **mínimo**, partiendo de la realidad actual de estos entornos; **directo**; no **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

7.12. IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con un moderado patrimonio histórico-cultural, inexistente a nivel de patrimonio arqueológico. Este es algo más relevante a nivel de patrimonio arquitectónico en suelo urbano, con un monumento declarado como Bienes de Interés Cultural (BIC), la iglesia de San Andrés). En el suelo rústico destaca la presencia del Camino de Santiago declarado igualmente BIC como itinerario).

El PGM ha desarrollado un Catálogo del Patrimonio Cultural donde se establece el régimen de protección derivado de la legislación vigente en esta materia; Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y La Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra, siguiendo las orientaciones recogidas en los Anexos PC1 y PC2 del Plan de Ordenación Territorial POT-3 "Área Central".

Además, en el apartado correspondiente se ha valorado el patrimonio cultural presente en cada una de las Unidades Ambientales y Paisajísticas, y las consideraciones para su ordenación.

El impacto se puede calificar, en cuanto al signo, tanto de carácter **negativo** como **positivo**, pues indistintamente las actuaciones propuestas pueden implicar, individualmente, impactos de ambos signos; **mínimo**, porque no se prevén afecciones relevantes; **directo**; no **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

7.13. IMPACTOS POTENCIALES DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

El PGM ha considerado a nivel territorial tres tipos de riesgos naturales y tecnológicos, y así ha subcategorizado los primeros en la Normativa Urbanística Particular del Suelo No urbanizable: Riesgo de Inundación y Riesgo de Incendios. A ellos hay que sumar el riesgo por transporte de mercancías peligrosas.

El riesgo de inundación va asociada principalmente a los cauces fluviales principales, ríos Elorz y Arga, para los cuales se debe mantener la cautela constante ante los posibles riesgos por inundaciones. No obstante, en la actualidad ambos cauces no afectan al suelo urbano ni a los sectores planteados como suelo urbanizable para acoger los nuevos desarrollos.

Se da la circunstancia de que las zonas inundables de ambos sistemas fluviales si afectan al entorno de PSIS de la Nueva estación del AVE en Pamplona, cuya incidencia ha sido valorada desde la Evaluación Ambiental Estratégica de dicho instrumento de ordenación territorial.

Por lo que respecta al suelo rústico, no existen construcciones afectadas por este riesgo.

Por otra parte, Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra ubicada en una zona, clasificada en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por **riesgo de Incendios Forestales** como de riesgo alto. El riesgo más relevante afecta en su totalidad al suelo urbano consolidado, en la zona norte próxima al pinar de Ardoi. Por lo que respecta a los nuevos desarrollos, se ha contemplado la posible incidencia en base a la matriz agrícola-urbana, para lo que es necesario mantener una franja de protección.

Por último, ha sido considerado el **riesgo por transporte de mercancías peligrosas** que afecta a la red de itinerarios que incluye a las autovías A-12 y A-15, además de la línea ferroviaria, y sobre la cual será de aplicación la legislación sectorial.

El impacto se puede calificar, en cuanto al signo, de carácter **negativo**, pues pueden implicar importantes efectos negativos; **notable**, porque no se prevén afecciones relevantes; **directo**; no **acumulativo**; a **largo plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada**.

7.14. IMPACTOS POTENCIALES A LAS SALUD HUMANA.

Las afecciones del PGM respecto a la salud humana será la consecuencia indirecta de otra serie de afecciones analizadas con anterioridad: la exposición a riesgos naturales y tecnológicos, contaminación atmosférica, acústica, luminica y la contaminación del agua y del suelo.





El impacto se puede calificar, de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y permanente.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección se considera **compatible.**

7.15. VALORACIÓN GLOBAL DE LAS AFECCIONES

Desde una valoración general se puede afirmar que la alternativa propuesta no conlleva un aumento insostenible de consumo de suelo y de otros recursos. Se apuesta por un modelo de núcleo compacto, enmarcada en unos límites ya definidos, y que desecha por tanto el crecimiento descontrolado de los desarrollos urbanos sobre el término municipal.

Además, la nueva propuesta apuesta por la oportunidad de diseñar un modelo territorial y urbano en términos de sostenibilidad; incorporando nuevos criterios que permiten avanzar hacia ella, como son en lo referente a la movilidad, el ruido, planteamientos de reforma interior o planteamientos de acción en materia energética y en materia de protección y preservación de los valores ambientales y paisajísticos del término municipal.

8. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

Resulta complicado el establecimiento de medidas preventivas y correctoras con carácter general para todos los ámbitos de desarrollo urbano propuestos en el PGM, así como para las propuestas relacionadas con el régimen de protección del suelo no urbanizable que afectan al resto del territorio del municipio. Ciertamente es más viable cuando las medidas tratan de preservar algún elemento concreto destacable por su relevancia en virtud de ciertos valores ambientales, paisajísticos, productivos, culturales, etc., o sobre alguna propuesta de desarrollo concreto con una relevante incidencia ambiental.

Parece más factible posponer la concreción de dichas medidas en cada una de los planes y proyectos de desarrollo establecidos por el propio Plan, pues los impactos más evidentes sobre los que se pueden establecer medidas tienen que ver con cuestiones derivadas del proyecto de obra y las afecciones posteriores en la fase de explotación.

No obstante, y pese a lo ya señalado, se establecen diversas directrices, criterios, recomendaciones y medidas, que serán consideradas en la Normativa urbanística del PGM, y deberá ser recogida en los planes de desarrollo y proyectos de urbanización posteriores al citado planeamiento. Para ello se sigue el mismo orden sobre los diferentes aspectos sobre los que se han analizado los previsibles impactos del PGM.

El PGM asume como medidas correctoras, criterios y recomendaciones de ordenación, aquéllas recogidas en Estrategias, Planes y Agendas aprobadas por el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia: AL21, PMUS, PACES, etc., las cuales han sido descritas en apartados precedentes de este documento. Además, a las medidas siguientes hay que sumar las indicadas en el análisis de las Unidades Ambientales y Paisajísticas desarrollado en el apartado 5.





8.1. MEDIDAS RELATIVAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Los nuevos ámbitos de desarrollo en los sectores espaciales de carácter urbano deberán utilizar bases de urbanización que causen el menor impacto ambiental posible.
- Con carácter general para todos los suelos del término municipal, y con carácter especial para los entornos emplazados en la llanura aluvial de los ríos Elorz-Arga, se priorizará la ocupación del suelo en base a técnicas de drenaje sostenible, con zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración del agua frente a las superficies duras e impermeables derivadas del sellado del suelo.

8.2. MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA GEOMORFOLOGÍA, MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

- Aquellos sectores u otros ámbitos de desarrollo del PGM que precisen realizar desmontes y movimientos de tierras intentarán minimizar estos procedimientos en la medida de lo posible ajustando y adaptando los nuevos desarrollos a la realidad geomorfológica del ámbito.
- En los sectores, donde no está establecida la ordenación pomenorizada, se restringirán las actividades constructivas en las zonas de pendiente superior al 15%, de forma que se reduzcan al máximo los movimientos con tierra.
- Los planes parciales u otras figuras de planeamiento que desarrollan los sectores, y Unidades de Ejecución afectados por desmontes deberán incorporar un estudio específico del volumen de desmonte previsto y el lugar de depósito de los sobrantes priorizando el propio sector. Los excedentes de tierra deberán ir a un vertedero autorizado.

8.3. MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA RED HIDROGRÁFICA.

- El acondicionamiento del terreno para la urbanización de los sectores y otros ámbitos puede afectar a la red natural de drenaje, por ello la normativa de los sectores y unidades de ejecución afectados debería considerar la integración de las regatas existentes, en el sistema general o local de zonas verdes y espacios libres.
- Los espacios incluidos en la zona estimada de Dominio Público Hidráulico deberán contar con la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal y como queda definido en la legislación vigente.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, así como captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.





8.4. MEDIDAS ANTE AFECCIONES A LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA

Vegetación.

- En los ámbitos de nuevos desarrollos, las zonas verdes integrarán prioritariamente las manchas de vegetación natural existentes y, en su diseño, se considerará la vegetación asociada a la red de regatos y zonas de taludes, procurando la interconexión entre los grandes ámbitos de este tipo de suelo.
- Así mismo, en el tratamiento de estas zonas se dará prioridad a las especies autóctonas por ser las mejor adaptadas al entorno, y especies xerófilas, con poca necesidad de agua de riego.
- En el suelo no urbanizable se considera prioritario la recuperación de espacios degradados por constituir zonas de acopio para construcción de infraestructuras de extracción de áridos abandonadas o vertederos incontrolados.
- Por último, desde el PGM se da una prioridad de conservación y de conectividad territorial a todo el sistema fluvial que drena el término municipal, que incluye a los ríos Arga y Eoriz, así como al resto de cauces menores.

Fauna.

Las nuevas propuestas del PGM pueden conllevar la pérdida total o la fragmentación de los hábitats donde se emplazan las distintas especies de animales.

- Por tal motivo, como principal medida preventiva se consideran las medidas de conservación aplicables en los corredores ecológicos del ámbito, compuesta fundamentalmente por dos grandes entornos; el sistema fluvial de los ríos Arga-Eoriz, y las formaciones de vegetación y masas forestales distribuidas en ámbito del talud que separa la meseta del valle fluvial. Se añaden, además, otra serie de elementos de carácter antrópico que, bien por la superficie ocupada, o bien por los ámbitos seminaturales generados en su entorno próximo, juegan también un importante papel en la conectividad ecológica del territorio; los itinerarios y recorridos peatonales; y los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres en el ámbito urbano,

8.5. MEDIDAS DE AFECCIÓN A LA MOVILIDAD

Respecto a este factor, el objetivo del PGM es favorecer una movilidad sostenible priorizando los modos de desplazamiento peatonal, ciclista y público. Las medidas se centran en el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, destacando las siguientes:

- Reordenar el tráfico dentro del municipio con calles unidireccionales que solucionen el problema de la movilidad en calles de anchura insuficiente





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.



para la doble dirección, y de modo que se posibilite en ellas el tránsito peatonal y ciclista, o incluso los aparcamientos,

- Mejora de zonas verdes e interconexión con otros itinerarios de interés existentes en el municipio.
- Adecuación mediante arbolado y mobiliario urbano de las zonas verdes y espacios públicos del núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y su entorno periurbano como estrategia frente a las consecuencias derivadas del cambio climático (islas de calor).
- Favorecer una movilidad sostenible que asegure los riesgos posibles en relación con el impacto de género, priorizando los modos de desplazamiento peatonal y ciclista. Mejorar la iluminación y visibilidad.
- Ordenar el uso de la bicicleta.

8.6. MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DISMINUCIÓN DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

Con el objetivo de **reducir el consumo energético** en todos los ámbitos de desarrollo (residencial, industrial, servicios, equipamientos) y **reducir las emisiones a la atmósfera**, se establecen las siguientes medidas preventivas en el desarrollo de los nuevos sectores:

- Cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico HE: HE0 Limitación del consumo energético, HE1 Limitación de la demanda energética, HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas; HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria y HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.
- Fomentar el consumo de las energías más limpias y menos contaminantes en el momento actual.
- Fomentar la construcción de edificios eficientes energéticamente, con menos consumo energético y reducción de emisiones.
- Fomentar la planificación de los nuevos desarrollos urbanísticos con medidas de eficiencia energética (diseño y orientación de los edificios).
- Se señala como criterio para los diferentes Sectores Espaciales la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.
- Se consideran entre otras actuaciones de cierre de balcones, terrazas, condiciones de cerramientos, cubriciones en plantas bajas, etc.
- En cuanto al uso de instalaciones de energías renovables, salvo en edificios catalogados que lo limiten, se posibilita la instalación de placas solares en cualquier edificación del casco urbano, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones de estética.

En relación con la **contaminación producida por los transportes**, las medidas correspondientes han sido incluidas en el apartado de movilidad.

En cuanto a la **contaminación lumínica**, Zizur Mayor/Zizur Nagusia viene aplicando un Plan de eficiencia energética a su sistema de alumbrado público y a edificios de la administración, y estas medidas en cierta manera han constituido una





solución para la reducción de la contaminación lumínica y consumo energético. La situación por tanto es potencialmente mejorable tanto en el espacio consolidado como en los nuevos desarrollos planteados en el PGM, que deberán en primer lugar, introducir ciertos criterios básicos para disminuir los niveles de contaminación lumínica: no emitir luz sobre la horizontal (no se aprovecha, es deslumbrante y alcanza largas distancias), no sobre iluminar y evitar las lámparas de amplio espectro. Además, se hace necesario luchar en dos frentes previos: el ahorro y la eficiencia.

Además, se proponen una serie de medidas recogidas en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética", elaborada por el Comité español de iluminación (CEI) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE):

- El alumbrado público deberá tener en cuenta tanto el diseño como el consumo de energía.
- Los niveles de iluminación no deben superar los valores máximos.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado que proporcionen el consumo energético estrictamente necesario.
- Las instalaciones deben incorporar sistemas de regulación de nivel luminoso que permitan la reducción del flujo.
- Se debe cuidar el posicionamiento y la orientación de los aparatos para impedir la visión directa de las fuentes de luz. Se priorizará la dirección de la luz en sentido descendente.

Por lo que se refiere a la **contaminación electromagnética**, únicamente se tiene en consideración la contaminación producida por las subestaciones y líneas eléctricas de alta tensión, debido a la mayor incidencia de estas infraestructuras sobre las propuestas del PGM,

- En el desarrollo de los nuevos ámbitos se considera el desvío de las líneas de alta tensión y la necesidad de establecer una banda de servidumbre de 8 metros para que no se permita el desarrollo de usos residenciales.

8.7. MEDIDAS DE AFECCIÓN A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En tanto en cuanto no se defina la ordenación para las áreas de nuevo desarrollo urbanístico, en cuanto a edificios, viales, etc., no es posible realizar una evaluación acústica que muestre el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, en el entorno de los ejes viarios ni aprobar un número estimado de viviendas, colegios, hospitales y de personas que están expuestos a niveles de ruido por encima de los objetivos.

Por tanto, para los nuevos desarrollos, tanto los referidos al suelo urbano no consolidado como a los sectores del suelo urbanizable, que se hallen próximos a carreteras, deberán incluir en la normativa particular la obligación de realizar estudios acústicos para determinar los niveles sonoros que permitan establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras y diseñar las medidas paliativas





que resulten oportunas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007.

Se pueden recomendar algunas actuaciones para la disminución de la afección acústica como son:

- El uso de mezclas bituminosas abiertas que reducen las emisiones acústicas.
- La plantación de barreras vegetales tupidas en las principales vías de acceso.
- Reducir la velocidad dentro de los núcleos urbanos a 40km/h.

8.8. MEDIDAS SOBRE EL AGUA COMO RECURSO NATURAL.

Consumo de agua.

Como ha quedado explicada en apartados precedentes relativos al Abastecimiento de agua, se concluye que, con las previsiones de crecimiento y desarrollo previstas en el Plan Municipal, está garantizada la satisfacción de la demanda de agua potable a Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Igualmente, está garantizada la calidad del agua potable con la Estación de tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Eguillor.

Al objeto de moderar el consumo de agua, debería quedar recogido en ordenanzas municipales o normativa del PGM, la aplicación en todas las edificaciones públicas la instalación de elementos que posibiliten el ahorro del consumo de agua.

Las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030", encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir el consumo de agua, mejorar la eficiencia en el uso y evitar el deterioro del recurso.

En el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con el desarrollo de las medidas previstas en el PDCIA 2019-2030 en el horizonte 2030 se cumplirán prácticamente todos los objetivos, siendo el más importante desde el punto de vista municipal, fomentar la reducción del consumo y la eficiencia del uso en la red de baja.

Los objetivos de consumo y eficiencia del PDCIA 2019-2030. Se propone que se satisfagan las demandas futuras con criterio de eficiencia y consumo responsable:

- Para 2024, los consumos domésticos no deberán superar los 120 l/hab./día de media en todas las comarcas. Se podrán admitir excepciones por parque de segunda vivienda u otras suficientemente justificadas.
- De forma transitoria y mientras se establezcan indicadores más exactos, con carácter general, las redes en baja (desde depósito de distribución) tendrán una eficiencia mínima del 60 % en 2024 y del 70 % en 2030.





Control de aguas residuales.

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia establece en las nuevas actuaciones una red de saneamiento separativa, que asegura que las aguas residuales de los nuevos desarrollos, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el urbanizable, viertan a la red de saneamiento para su tratamiento en la EDAR de Arazuri.

Como ha quedado explicado previamente, la EDAR de Arazuri tiene capacidad suficiente para acoger las nuevas demandas previstas en el PUM.

Se proponen las siguientes medidas correctivas en relación con las aguas pluviales:

- Uso de pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, y en las zonas de aparcamientos, evitando las soleras de hormigón. Con ello se potencia la infiltración de las aguas de lluvia dispersando la carga contaminante y se evita al mismo tiempo la saturación de agua en la depuradora.
- Potenciar sistemas de reutilización de las aguas pluviales para riego de las zonas verdes.

Al igual que en caso del abastecimiento, las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030", encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir los caudales de tratamiento mediante redes separativas, mejorar la eficiencia de los tratamientos para satisfacer las futuras normativas de vertido aún más restrictivas y evitar el deterioro de la calidad del medio receptor:

- Fomentar la reducción del consumo y la de continuar con la implantación de redes separativas en los nuevos desarrollos, evitando el vertido de contaminantes al medio y el sobredimensionamiento de redes y las EDAR.
- Para que la ejecución de las redes separativas sea efectiva, debe realizarse una red de colectores de pluviales que transporte dichas aguas hasta los puntos de vertido a cauce, evitando su mezcla con las aguas fecales y/o industriales.
- En las actuaciones interiores y rehabilitaciones donde sea preciso debe fomentarse la separación de las redes pluviales y fecales del interior de las viviendas hasta la fachada, aunque la red exterior sea unitaria, para garantizar que en el futuro la red sea realmente separativa.
- En cumplimiento del apartado 7 del artículo 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el presente PUM determina que en los nuevos desarrollos previstos se incorporaran sistema de drenaje urbano sostenible (SUDS) que permiten un tratamiento en origen de las aguas pluviales, mitigando el riesgo de inundación, permitiendo el vertido directo a cauce para disminuir el volumen a tratar por la EDAR.





8.9. MEDIDAS SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS.

Se prevé que la gestión de los residuos llevada a cabo por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en su Centro de Tratamiento de residuos de Góngora, no se van a ver afectada por el aumento de la cantidad de residuos generados en los nuevos desarrollos del PGM, y que podrá asimilar el control de estos.

Por otra parte, La gestión de los residuos peligrosos deberá ser realizada por órganos gestores autorizados.

Todas las propuestas del PGM relativas a nuevos desarrollos urbanos llevarán en su desarrollo un aumento de los residuos de construcción y demolición de los sobrantes de las obras. Estos residuos serán gestionados de acuerdo con lo establecida en la legislación sectorial, evitando los vertidos incontrolados en lugares no autorizados.

8.10. MEDIDAS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Se procurará mantener en la medida de lo posible la morfología del terreno original en los ámbitos que cuentan con fuertes desniveles.
- El diseño de las nuevas zonas urbanas deberá adaptarse al máximo al entorno circundante y a la orografía. Para ello se propone la máxima mimetización e integración posible a través de elementos como pantallas vegetales, coloración similar al entorno, etc.
- Respecto al suelo rústico, las actuaciones con una mayor incidencia en el territorio deberán presentar un Estudio básico de integración paisajística con respecto al espacio donde se pretenden implantar. Dicho estudio deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de paisaje u organismo que la tenga atribuida. Esta norma constituye una medida para la preservación paisajística del suelo no urbanizable de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

8.11. PATRIMONIO CULTURAL

- Tanto en los suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables se estará a lo recogido en la ley de Patrimonio Cultural de Navarra.
- El régimen de protección del patrimonio cultural ha quedado especificado en el documento del Catálogo del PGM.

8.12. RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

Se han considerado los riesgos relativos a las inundaciones y a los incendios forestales.

Por lo que se refiere a **las inundaciones**, el PGM ha incorporado un Estudio hidrológico e Hidráulico que tiene carácter complementario con el presente EsAE.





En el análisis de los resultados, no considerado el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del AVE en Pamplona, se concluye que no se ven afectadas zonas consolidadas ni nuevos desarrollos urbanos por las zonas inundables.

En cuanto a los terrenos situados en zona inundable (avenida de 500 años), el promotor de cualquier actuación debe analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto, no responsabilizándose el Organismo de Cuenca de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.

Con respecto al **riesgo de incendios**, el PGM ha delimitado los ámbitos afectados, la zona de riesgo alto, la matriz forestal-urbana y la matriz agrícola-urbana. En ellos se restringen los usos constructivos y no constructivos que puedan tener una incidencia alta sobre este riesgo. En el caso de posibles usos autorizables, serán las tramitaciones de solicitud del uso o actividad planteado los que deban incluir unas medidas preventivas o correctoras para paliar los efectos negativos respecto al riesgo de incendios.

9. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan de Vigilancia Ambiental constituye un mecanismo de seguimiento y control de la evolución que diversos parámetros y objetivos ambientales, previamente definidos, tienen como consecuencia del desarrollo de las determinaciones y propuestas planteadas por el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

El PGV tiene por objeto supervisar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y/o de sostenibilidad marcados por el PGM.

- Garantizar que las medidas protectoras y correctoras establecidas se implantan adecuadamente en las fases posteriores de desarrollo del PGM.
- Realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.
- Medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los que realmente se producen, tanto en magnitud como en variables afectadas.
- Determinar las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que se detecten incumplimientos en las obligaciones establecidas o se superen los umbrales fijados para las variables ambientales.

9.1. INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece en su artículo 58.5 que el PGM debe incorporar "un sistema de indicadores de gestión y resultados que permita el seguimiento y evaluación del Plan." Los indicadores son parámetros estadísticos que pretenden proporcionar información sintética sobre un factor o elemento determinado que resulta relevante en el contexto del Plan General Municipal.





Para conseguir el seguimiento y la evaluación apropiado de las determinaciones propuestas, el Plan de Vigilancia Ambiental incorpora del citado Sistema de Indicadores aquellos considerados más relevantes para tal fin. A ellos ha sumado otros derivados de la categorización del suelo no urbanizable del PGM.

9.1.1.- OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie urbanizada del término municipal.

- Fórmula de Cálculo: $[\text{Superficie urbana} + \text{urbanizable (suelo naturaleza urbana)}] / \text{superficie del término municipal}] \times 100$.
- Periodicidad de cálculo: Bianual.
- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Comprobar el cumplimiento del equilibrio marcado como valor deseable.

Superficies libres y zonas verdes públicas por habitante.

- Fórmula de Cálculo: Superficies libres y zonas verdes públicas ejecutadas por habitante.
- Periodicidad de cálculo: Bianual.
- Unidad de cálculo: Metro cuadrado/habitante.
- Fuente de información: Fase de desarrollo del planeamiento.
- Objetivo: Mejorar el valor de superficies y zonas verdes públicas ejecutadas. Punto de partida 16.6 m²/hab. Valor deseable 20 m²/hab.

Porcentaje de Suelo No Urbanizable de Protección-Preservación por su valor ambiental.

- Fórmula de Cálculo: Superficie del SNU de valor ambiental por la superficie total del término municipal.
- Periodicidad de cálculo: bianual.
- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Organismos sectoriales competentes y Ayuntamiento.
- Objetivo: Mantener o aumentar superficie de SNU de Protección-Preservación de carácter ambiental.

9.1.2.- MOVILIDAD SOSTENIBLE

Proporción del número de calles con prioridad para peatones.

- Fórmula de Cálculo: Proporción del número de calles con prioridad para peatones (% número calles).
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: % espacio viario para peatones.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Alcanzar una proporción del espacio viario para peatones mayor 65-75%.





Relación entre la longitud de los recorridos ciclistas con relación a la longitud total de calles.

- Fórmula de Cálculo: Longitud recorridos ciclistas/longitud de viales totales.
- Periodicidad de cálculo: Bianual.
- Unidad de cálculo: % de la longitud de los recorridos ciclistas en relación a la longitud total de calles.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento de los viales para bicicleta.

9.1.3.- GESTIÓN DEL AGUA.

Pérdidas de agua en la red de distribución.

- Fórmula de Cálculo: Pérdidas de agua en la red de distribución (%): [(volumen de agua distribuida en red - volumen de agua facturada) / volumen de agua distribuida en red] x 100.
- Periodicidad de cálculo: Bianual
- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: reducción de la pérdida de agua en la red de distribución.

Volumen de agua reutilizada por habitante.

- Fórmula de Cálculo: Volumen de agua reutilizada por habitante (m³/hab/año): [volumen de agua depurada utilizada/número de habitantes].
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: metro cúbico/hab./año.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento del agua reutilizada.

9.1.4.- GESTIÓN DE LA ENERGÍA.

Consumo eléctrico municipal.

- Fórmula de Cálculo: Consumo eléctrico municipal (kWh/hab y año): [consumo anual total de energía eléctrica de todos los sectores de actividad/número de habitantes].
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: kWh/hab. y año.
- Fuente de información: Empresas suministradoras de energía en el municipio y datos del Padrón Municipal.
- Objetivo: Disminución del consumo de energía.





Autosuficiencia energética local a partir de energías renovables.

- Fórmula de Cálculo: Autosuficiencia energética local a partir de energías renovables (%): [producción local de EERR/consumo total energético del municipio].
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: {1} Producción local total de EERR (electricidad y energía térmica): kWh año, {2} [{1} /número de habitantes]: kWh/hab. y año (o múltiplos).
- Fuente de información: Empresas suministradoras de energía en el municipio y datos del Padrón Municipal.
- Objetivo: Disminución del consumo de energía.

9.1.5.- GESTIÓN DE LOS RESIDUOS.

Generación de residuos sólidos urbanos.

- Fórmula de Cálculo: Cantidad de residuos urbanos generados por cada fracción por el número de habitantes del municipio.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Número de habitantes en radio de afección.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: Disminución de la cantidad de residuos generados en los hogares.

9.1.6.- CALIDAD DEL AIRE. CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA.

Porcentaje de población expuesta a niveles de inmisión en relación a 40 µg/m3 (PM10 y NO2).

- Fórmula de Cálculo: Porcentaje de población expuesta a niveles de inmisión inferiores a 40 µg/m3 (PM10 y NO2) (%): [número de habitantes expuestos a niveles < 40 µg/m3/número total de habitantes].
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Días por año.
- Fuente de información: Servicio de Calidad del Aire del Gobierno de Navarra.
- Objetivo: Disminución del porcentaje de población expuesta.

Población expuesta a contaminación acústica

- Fórmula de Cálculo: Número de habitantes expuestos a niveles de ruido superiores a los establecidos en la legislación vigente.
- Periodicidad de cálculo: Anual.
- Unidad de cálculo: Número de habitantes en radio de afección.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Disminución del número de habitantes expuestos a la contaminación acústica en el municipio.





9.1.7.- AUMENTO DE LA BIODIVERSIDAD.

Superficie de especies vegetales autóctonas en zonas verdes urbanas.

- Fórmula de Cálculo: Superficie de zonas verdes urbanas con especies vegetales autóctonas.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Metros cuadrados
- Fuente de información: Empresa que gestiona las zonas verdes o Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento de vegetación autóctona en las zonas verdes como criterio de sostenibilidad.

9.1.8.- RIESGOS NATURALES.

Número de incidencias relativas a riesgos naturales (Inundación e incendios).

- Fórmula de Cálculo: Numero de incidencias al cabo del año.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: número de casos.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Evitar o minimizar la incidencia de los riesgos.

9.2.- INFORMES TÉCNICOS DE CONTROL Y DESARROLLO DEL PVA.

La fase de desarrollo del PVA durante los primeros cinco años de vigencia del PGM, tras su aprobación definitiva, se completará mediante la realización de los correspondientes informes técnicos que describirán y valorarán la consecución de los objetivos planteados.

En una fase inicial del PVA, que se extiende aproximadamente durante el primer año, se realizará en dicho informe un análisis de la situación de partida, y se identificarán y se establecerán los objetivos específicos de seguimiento. Se enumerarán los componentes básicos del seguimiento y del proceso de recogida, análisis e interpretación de los datos. Para todo ello, se contarán con las conclusiones derivadas del EsAE, así como otras identificadas a través de otras fuentes, y mediante estudios específicos sobre materias concretas que se consideren necesarias (estos estudios podrían sobrepasar esta fase inicial y realizarse posteriormente).

En una segunda fase, que se solapa con la inicial y la final, en el correspondiente informe técnico se llevará a cabo la comprobación del desarrollo del sistema de indicadores descrito anteriormente, teniendo en cuenta la periodicidad de medición de cada uno de los parámetros considerados.

Por último, en la fase final, transcurrido el período de los primeros cinco años de vigencia del PGM, se emitirá un informe final, donde se describa el estado de todos los parámetros ambientales analizados en el Plan de Vigilancia y las medidas o actuaciones oportunas para optimizar la situación de dichos parámetros, así como el grado de cumplimiento de las medidas propuestas en el EsAE. Transcurrido este





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



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



primer lustro, en el citado informe final se concluirá el modo de proceder para continuar el PVA.

9.3.- VALORACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL PVA DURANTE LOS PRIMEROS CUATRO AÑOS.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia a través de una asesoría cualificada o bien por especialista en materia de medio ambiente, propio o externo. Lo recomendable sería la contratación de personal técnico externo de asesoramiento, al menos el primer año, para luego recaer dicha tarea en el personal del ayuntamiento.

El presupuesto para la contratación de los trabajos de seguimiento del PVA durante el periodo del primer cuatrienio de vigencia del PGM ascendería a 12.000 €. Dicha cantidad, que pudiera ser contratada en fases, o como oportunamente considerase el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se desglosa en los siguientes conceptos:

- Asesoramiento Técnico e Informe Inicial.....	5.000 €.
- Informe de Seguimiento y Cumplimiento de Indicadores.....	4.000 €.
- Informe Final.....	3.000 €.
- Estudios Específicos.....	4.000 €.

TOTAL.....16.000 €.

Se estima un coste similar para el resto de los cuatrienios de vigencia del PGM (16.000 €/cuatrienio).

Zizur Mayor/Zizur Nagusia, junio 2026.

Fdo: Luis Turiel Díaz Fdo.:
Arquitecto. Director del Equipo

Iñaki Garde Musgo.
Geógrafo





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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA.

Estudio Ambiental Estratégico.



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

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



10. DOCUMENTO DE SÍNTESIS.

El Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia requiere para su adecuada tramitación la realización de la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAE), de acuerdo con la legislación vigente en esta materia, tanto a nivel de la normativa básica estatal, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental; como a nivel normativo de la Comunidad Foral de Navarra.

El Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia solicitó ante el Órgano Ambiental de Navarra el inicio del procedimiento de evaluación ambiental ordinaria del PGM, con fecha 18 de julio de 2024. Como respuesta, el órgano ambiental emitió el documento de Alcançe, que es el documento de referencia para la elaboración del preceptivo Estudio ambiental Estratégico (EsAE), que tuvo su entrada en el citado Ayuntamiento con de 24 de diciembre de 2024 (Referencia 0001-0005-2024-000014).

El presente Estudio Ambiental Estratégico analiza la incidencia ambiental de las propuestas recogidas en el planeamiento e inicia su elaboración en paralelo a la Fase de Aprobación Inicial del PUM.

10.1. CARACTERÍSTICAS Y JUSTIFICACIÓN DEL PUM DE ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA.

10.1.1.- JUSTIFICACIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA.

La propuesta de la Revisión del PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, postula un modelo de núcleo urbano compacto que evita la dispersión y el modelo expansionista característico de las últimas décadas. No obstante, dicho modelo debe ser considerada en el contexto territorial en el que nos encontramos, inmersos en el Área Metropolitana de Pamplona, rodeado de zonas de desarrollo residencial planificadas en ámbitos de PSIS de relevante calado (AVE, Guenduláin), que junto a la pequeña superficie del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (5,1 Km²), matizan la justificación de dicho modelo (puesto que en zonas como Ardol, su crecimiento se plantea hasta el propio límite del término municipal en la muga con la Cendea de Cizur).

En esta línea, Los nuevos desarrollos urbanos se plantean desde la base de la mínima ocupación de nuevo suelo, tan solo el estrictamente necesario para cubrir las nuevas necesidades de la población en materia de vivienda, equipamientos, servicios, infraestructuras, zonas verdes y espacios libres.

Por lo que respecta al ámbito del suelo rústico, se propone la protección y preservación territorial con respecto a los desarrollos urbanos en virtud de los valores que atesora a distintos órdenes. En la fase previa de la redacción del PGM, la EMOT, se desarrolló un documento de análisis territorial al objeto de garantizar la adecuada ordenación suelo rústico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia sobre la base de las características y sus valores productivos, naturales, culturales y paisajísticos. Tras realizar una somera descripción del medio físico, del medio biótico, los usos y aprovechamientos del suelo y del paisaje, se procedió a enumerar y considerar





todos los ámbitos y elementos del término municipal que requieren un régimen especial de protección por los citados valores.

10.1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo establecida en el PUM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia está basada en los criterios recogidos en la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Navarra, Decreto Foral 1/2017, y constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y para la definición del régimen de aprovechamiento y gestión aplicable a cada clase de suelo.

El suelo urbano ocupa una superficie de 207,44 has. que constituye el 40,62% del término municipal, de la cual 206,62 has corresponden al Suelo Consolidado y 1,08 has al No Consolidado.

ocupa una superficie de 147,40 has (28,86% del término municipal), de la cual 97,06 has. pertenecen al PSIS del AVE, donde su desarrollo queda condicionado al emplazamiento de la Nueva Estación. El resto de esta clase de suelo queda incluido en el Sector S-001, con una superficie de 50,34 has.

El suelo no urbanizable ocupa una superficie de 155,85 has. (30,52% del término municipal). A diferencia de las clasificaciones anteriores, la categorización de un suelo no urbanizable de protección no conlleva su exclusión como SNU de preservación. En esta clase de suelo diferentes sub-subcategorías de diferentes subcategorías tanto de preservación como de protección se pueden superponer en un mismo suelo.

A continuación, se enumeran las distintas categorías, subcategorías y sub-subcategorías del suelo no urbanizable delimitadas en el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia:

1. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN.

1.4 Suelo No Urbanizable de Protección por Legislación Sectorial.

a) Suelo No Urbanizable de Protección de Infraestructuras

- Infraestructuras. SNUPrt:INF.
- Red de carreteras. SNUPrt:CAR.
- Red Ferroviaria. SNUPrt:FER.

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

- Entorno de Protección de BIC Monumento. Iglesia de San Andrés. SNUPrtCu:EPBIC.
- BIC Itinerario: Camino de Santiago. SNUPrtCu:CS.
- Vía Verde Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. SNUPrtCu:VV.

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





- b) Suelo No Urbanizable de Protección por su Valor Ambiental.
 - Zona Fluvial, Sistema de Cauces y Riberas. SNUPrA:ZF.
- 1.6 Suelo No Urbanizable de Protección por Riesgos Naturales.

- c) Suelo No Urbanizable de Prevención de Riesgos.
 - Zona Inundables SNUPrR:ZI.
 - Zona de Riesgo de Incendio. SNUPrR:ZINC.

c) SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN.

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

10.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE USOS DEL SUELO URBANO URBANIZABLE.

SUELO RESIDENCIAL.

El PGM cumple con su objeto de poner a disposición el suelo capaz de acoger, de forma ordenada y racional, el futuro desarrollo residencial y económico-productivo de la localidad.

Los nuevos desarrollos residenciales propuestos se concretan en un sector de suelo urbanizable y dos unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, A7 y A36, con una propuesta de 2.068 viviendas.

El Plan General Municipal prevé que un total de 1.034 viviendas se destinen a algún tipo de protección oficial, de las cuales, lo que supone un 50,0 % de la nueva capacidad residencial prevista.





ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

La propuesta planteada desde el PUM se concreta en el área Homogénea 004-3 "Ampliación Terciario Productivo, que es parte de la Unidad Espacial SE-004.

Atendiendo al ajuste de suelo urbanizable, como consecuencia de la alteración de términos, se ha reducido ligeramente la superficie prevista, dotándola de usos mixtos para favorecer su desarrollo.

Además, se delimita en suelo no urbanizable una Reserva Estratégica de suelo para Actividades Económicas, al sur de la urbanización Zizur, en las proximidades de la Autovía A-12.

EQUIPAMIENTOS.

Del análisis de equipamientos se deduce que el nivel de dotaciones es alto, con notable capacidad para acoger nuevos servicios para la ciudadanía, con parcelas dotacionales y edificaciones disponibles.

El Plan General Municipal consolida el sistema de equipamientos, proponiendo a tal fin nuevas dotaciones, locales o regionales en enclaves estratégicos de la ciudad, reforzando en cualquier caso áreas con vocación dotacional definida.

Las actuaciones propuestas en el PUM son las siguientes:

- Modificación de la Unidad Morfológica M8 para el uso polivalente (deportiva-sociocultural).
- Se incorpora al PUM el uso dotacional de la parcela de la "Casa de la Torre", con un uso polivalente (sociocultural y administrativo-servicios).
- Debido al desarrollo de la UE A7, la actual parcela de la Policía deja de ser dotacional, trasladando su función a otra de las parcelas dotacionales existentes.
- Igualmente, debido al desarrollo de la UE A36 la actual parcela de las Antiguas escuelas deja de ser dotacional, con el traslado de las actividades a otra de las parcelas dotacionales.
- Se propone, una actuación de renovación urbanas en la UM A 26 y M6.

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una red de zonas verdes y espacios libres urbanos y dotaciones amplia y bastante bien distribuida (tanto ejecutadas, como zonas de reserva), con una mayor consolidación en la Urbanización Zizur que en el pueblo viejo y la urbanización Ardoi.

El PUM plantea un sistema de zonas verdes y espacios libres bien conectada y con vocación de integrar espacios multifuncionales como el deportivo, elementos del patrimonio cultural y otros de valor paisajístico:

- Ejes estructurantes en el territorio:





- o Parque Fluvial,
 - o Pinar de Ardoi (mirador),
 - o Camino de Santiago,
- Ejes principales de la Urbanización Zizur:
 - o Parque Erreniega,
 - o Parque Tallunze,
- Ejes principales de la Urbanización Ardoi:
 - o Avenida Belascodin,
 - o Calles Mindegí y Sagüesgaña. Deben preverse actuaciones de reurbanización y amabilización desde el Ayuntamiento,
- Eje de conexión a ambos lados de la A-12,
- Ejes públicos dotados en los nuevos desarrollos,
- En los planos de Movilidad se ha reflejado el "Anillo Verde" correspondiente con el Proyecto de paseos saludables desarrollado por el Ayuntamiento para el acondicionamiento y señalización de unos paseos saludables en la localidad-

RED VIARIA Y MOVILIDAD.

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

- **Refuerzo de infraestructura de movilidad sobre la A-12.** formado por una plataforma de conexión multimodal.
- **Eje de conexión y redistribución viaria entre las urbanizaciones Zizur-Ardoi.** El Trazado propuesto, Conecta la calle Parque Talluntze (Urbanización) hasta la calle Sagüesgaña (Ardoi),
- **Otras propuestas de movilidad sostenible.** Como las especificadas en la normativa general de condiciones edificatorias de viviendas colectivas relativas a la ubicación de cuartos de bicicletas.

ACCESIBILIDAD.

El PGM garantiza con sus propuestas las condiciones básicas de accesibilidad y la no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, en conformidad con la legislación vigente en esta materia.

En el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, los recorridos peatonales son itinerarios peatonales accesibles, que garantizan la circulación de forma autónoma y continua de todas las personas. Sus dimensiones y características cumplen las condiciones generales en cuanto a anchura libre, altura libre de paso,





pavimentación, pendiente transversal y longitudinal, iluminación, etc. Eventualmente existe algún itinerario no accesible, no resultando discriminatorio, pues existe recorrido alternativo que reúne las condiciones de itinerario peatonal accesible. Todos los espacios públicos de los núcleos cumplen las condiciones generales de áreas de estancia y elementos de urbanización definidos en la Orden ministerial.

EFICACIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

El planteamiento de medidas de eficacia y eficiencia energética en sus propuestas queda justificado en el artículo titulado Mejora en la Eficacia y Eficiencia Energética de los edificios existentes: cerramientos de balcones, galerías y terrazas, de la Normativa Urbanística General:

- Establecimiento de medidas en los proyectos de nuevas edificaciones en cumplimiento de la legislación vigente, y en concreto del Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Ahorro de Energía.
- Se señala como criterio para los diferentes Sectores Espaciales la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.
- Se consideran entre otras actuaciones de cierre de balcones, terrazas, condiciones de cerramientos, cubriciones en plantas bajas, etc
- En cuanto al uso de instalaciones de energías renovables, salvo en el Casco Histórico, se posibilita la instalación de placas solares en cualquier edificación del casco urbano, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones de estética.

INFRAESTRUCTURAS.

El término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia forma parte de la Mancomunidad de Aguas de la Comarca de Pamplona (MCP), entidad que se encarga de la gestión del ciclo integral del agua, entre otros servicios y que ha proporcionado la información de sus redes.

Respecto al **abastecimiento**, considerando el buen estado general de las infraestructuras tanto de alta como de baja (consumo de agua no registrada inferior al 20%) y el dimensionamiento de estas, así como el sistema de gestión y previsiones futuras para garantizar el suministro de agua potable del municipio, el presente PUM no incluye ninguna propuesta a este respecto.

Las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030, encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir el consumo de agua, mejorar la eficiencia en el uso y evitar el deterioro del recurso.

En cuanto al **saneamiento**, al igual que en el caso anterior, las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030"; la principal labor es la de continuar con la implantación de redes separativas en los nuevos desarrollos,





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



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



evitando el vertido de contaminantes al medio y el sobredimensionamiento de redes y la EDAR.

En cuanto a las redes de **energía eléctrica**, en la actualidad, Zizur Mayor/Zizur Nagusia atiende sus necesidades eléctricas mediante una subestación eléctrica ubicada junto a la A-15. Por su relevancia hay que destacar una línea aérea de transporte de energía eléctrica, de 220 kv., titularidad de Red Eléctrica, que discurre por los límites sur y oeste del Municipio y conecta las subestaciones de Cordovilla y Arazuri. Esta línea precisa de desvío en el tramo del nuevo sector junto a Ardoi.

El cálculo y dimensionado del **alumbrado público** para los viales se realizará de acuerdo con el actual reglamento vigente de baja tensión y demás normativas Forales y Municipales. Por su parte, el diseño del alumbrado público de viales y plazas se realizará en base a los siguientes criterios: garantizar un suministro suficiente para las necesidades previstas, primar la total seguridad en el servicio de alumbrado, proporcionar una iluminación suficiente y que ofrezca la máxima seguridad, tanto al tráfico rodado como al de peatones. Proporcionar a los conductores la fiabilidad visual continuada, proporcionar un aspecto atractivo a las vías urbanas durante la noche, permitir un fuerte incremento de luz en un lugar con relación a sus alrededores, y permitir la reducción del consumo y del flujo luminoso en horario nocturno de poco tránsito.

En cuanto a la **red de gas**, se procederá a dar continuidad a lo existente, con un mallado interior del mismo diámetro siguiendo el trazado de los viales principales.

La **red de telecomunicaciones**. El Municipio cuenta actualmente con redes de telecomunicaciones de las compañías Telefónica y Ono que dan servicio al conjunto del núcleo urbano y adicionalmente una línea de telecomunicaciones de titularidad de NASERTIC que discurre paralelo a la Autovía A-12. Se propone disponer de red de telecomunicaciones que deberá cumplir con las normativas técnicas sectoriales aprobadas legalmente o en ausencia de estas, las aprobadas por organismos de normalización españoles (UNE) o europeos (ETSI, CEN/ENELEC, etc.), sin que se establezca en la presente ordenación ningún tipo restricción en cuanto a requisitos técnicos concretos.

Por último, en cuanto al **tratamiento de residuos**, es prestado por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona. El sistema de recogida selectiva de residuos, mediante camiones, está basado en 5 fracciones donde se depositan los residuos domésticos: materia orgánica, papel-cartón, vidrio, envases, y resto, y se complementa con otras recogidas especiales como los puntos limpios para residuos especiales en el hogar, la recogida de objetos voluminosos, los contenedores de ropa y calzado. No se prevé la ejecución de sistemas de recogida neumática de residuos sólidos urbanos, manteniéndose el sistema de gestión de RSU actual en el Municipio.

10.1.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO AL MODELO TERRITORIAL

El modelo de ocupación urbana y territorial propuesto para el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en el presente PUM, ha tenido en cuenta los elementos





naturales y artificiales que estructuran el término municipal. No obstante, la consideración sobre dicho modelo tiene presente la realidad administrativa y territorial que caracteriza al municipio: su superficie relativamente pequeña y su pertenencia al área Metropolitana de Pamplona, que, entre otras cosas, ha precisado de una redelimitación de términos con la Cendea de Cizur, así como de otra, que presumiblemente se llevará a cabo en el contexto del desarrollo de la nueva estación ferroviaria de Pamplona. Entre los citados elementos, hay que destacar:

- El sistema fluvial de los ríos Elorz y Arga, sus llanuras aluviales, y sus vegas, si bien gran parte de estos ámbitos se encuentran dentro del PSIS del TAV, y por tanto su ordenación se halla supeditada a dicho instrumento territorial; el talud forestal que separa el citado valle fluvial de las mesetas urbanas de Barañáin; y el ámbito característico de la cuenca cerealista, cuyo espacio tradicional agrario se ve supeditado y condicionado al desarrollo urbano de la Gran Ciudad.
- El núcleo urbano compacto de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con sus tres ámbitos espaciales reconocibles: Pueblo, Urbanización Zizur y Urbanización Ardoi.
- Los desarrollos exteriores al citado núcleo, que quedan prácticamente determinados a corto, medio y largo plazo por la ocupación del espacio agrario tradicional, así como por la ordenación del citado PSIS.
- Las principales infraestructuras que estructuran el territorio. Las carreteras de interés suprarregional de alta capacidad: Autovías A-15 y A-12, las de interés de la Comunidad Foral y local, y la línea de ferrocarril, con la trascendencia que supone para el municipio la nueva estación de Pamplona y el trazado de la línea de Alta Velocidad. Por última, el trazado de itinerarios de rango supramunicipal, el Camino de Santiago y el Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.

10.2. IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES QUE DEFINEN EL ENTORNO FÍSICO Y SOCIAL.

10.2.1.- MEDIO FÍSICO.

Situación. El término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se sitúa en el Área Central de la Comunidad Foral de Navarra, en su mitad septentrional, sobre una superficie de 5,11 km², superficie relativamente pequeña en el contexto de los municipios navarros. Hasta 1992, como Concejo, formaba parte de la Unidad Administrativa de la Cendea de Cizur, año en que pasó a constituir un municipio independiente. Los límites administrativos son los siguientes: al norte, con el municipio de Barañáin y la Cendea de Olza (concejo de Arazuri); al oeste, con la Cendea de Cizur (concejo de Gazolaz); al este, con Pamplona y la Cendea de Cizur (concejo de Cizur Menor); y al sur con la Cendea de Galar (concejo de Galar).

Clima. tipo submediterráneo, de transición entre el clima atlántico y el mediterráneo, con clara tendencia a la continentalidad, caracterizada por sus moderados índices de precipitación, sequía estival y fuerte oscilación térmica. El cambio climático, fenómeno generalizado a nivel mundial, deberá ser considerado, dado que habrá que afrontar medidas en la planificación urbanística territorial que





prevean y minimicen sus efectos negativos (islas de calor, inundaciones de barrancos por lluvias torrenciales, incendios, etc.).

Geomorfología y relieve. El territorio del ámbito de estudio se emplaza a nivel estratigráfico y tectónico en una zona de transición entre el Pirineo, al NE, la Cuenca Cantábrica, al NW, y la Depresión del Ebro, hacia el sur, perteneciendo a la unidad geomorfológica de la Cuenca de Pamplona. En este contexto general, el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia presenta una clara diferencia entre dos espacios geológicos:

- Por un lado, la parte sur, donde afloran mayoritariamente los materiales del período terciario, depositados durante el eoceno medio y superior, coincidiendo con el periodo de génesis de la cordillera pirenaica y el desplazamiento de sus mantos hacia un mar interior cuyo límite exterior se situaba en las inmediaciones de la cuenca de Pamplona. Los materiales representativos son las margas grises de Pamplona, formaciones nodulosas con presencia de calcarenitas. Ofrecen relieves suaves, con cárcavas en zonas localizadas como consecuencia de la erosión hídrica.
- Y, por otro lado, la parte norte, ocupada por los materiales del período cuaternario indeterminado, en torno a la llanura aluvial de la confluencia fluvial de los ríos Arga-Elorz, formados como resultado de la actividad de erosión y acumulación de dichos ríos. En la zona de la llanura aluvial, la litología la conforman niveles finos de limas y arcillas. En su entorno próximo se ha desarrollado un conjunto de terrazas escalonadas, constituidas por gravas, arenas y limos de materiales muy variados.

Hidrografía. A nivel hidrológico hay que destacar que en el territorio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se produce la confluencia fluvial de los ríos Arga y Elorz, siendo este último el que recorre un mayor trayecto por el término municipal.

La parte meridional del término, la meseta terciaria donde se asienta el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se encuentra avenada por la red de drenaje de otros barrancos secundarios procedentes de la Sierra del Perdón.

Vegetación. Bioclimáticamente queda incluida en la Navarra Mediterránea, dentro de las sierras y valles subhúmedos mediterráneos (Mesomediterráneo Subhúmedo). La vegetación potencial, según el Mapa de Series de Vegetación de Navarra a escala 1/25.000, incluye dos series:

- La Serie de los robledales pelosos navarro-alaveses que ocuparía toda la superficie del término municipal, excepta las márgenes de los cauces fluviales.
- y la Geoserie de ríos arroyos navarro-alavesa y castellano-cantábrica.

La superficie forestal ocupa en la actualidad 576 has (11% del término). La vegetación actual queda reducida a pequeños entornos, destacando la existente en el fuerte talud ya citado ubicado al norte del núcleo urbano, ocupado en su mayor parte por repoblaciones de coníferas, principalmente de pino laricio (*Pinus nigra*), y en menor medida, por zonas intercaladas de matorrales y pastizales, compuestas de boj, aliaga, rosales, enebros y espinos, entre otros.





Así mismo, es importante la vegetación del sistema fluvial (ríos Arga y Elorz), con presencia de almos álamos y alisedas, acompañados por importantes repoblaciones de chopos, que se presentan en diferentes estadios. En la margen derecha del río Elorz, la existencia se completa con la vegetación asociada a dos zonas de huertos familiares. La vegetación riparia mejor conservada se encuentra en el tramo final del río Elorz así como en la parte correspondiente al río Arga, donde la intervención humana ha sido menor.

Fauna. La existencia de fauna en el entorno periférico de la Gran Ciudad a la que pertenece Zizur Mayor/Zizur Nagusia, en un entorno rodeado por consolidaciones urbanas de carácter industrial y residencial, está muy condicionada a la proximidad de los diferentes biotopos existentes, tanto del ámbito urbano, como, sobre todo, los existentes en su entorno próximo: los campos cerealistas de secano, las zonas forestales y el sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz.

Valores naturales. Destacan los siguientes:

- El sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz, que juega un papel relevante de primer orden como conector territorial, desde el punto de vista de la biodiversidad y del paisaje.
- La balsa de Ardoi, como zona húmeda bien integrada en las zonas verdes de la urbanización, junto a la zona deportiva y el pinar.
- Los barrancos secundarios procedentes de la sierra del Perdón.
- El talud estructurante que delimita la planicie donde se asienta el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y el valle de los ríos Arga-Elorz.
- La ladera-talud que desciende desde la meseta de Barañáin hacia el río Elorz.

Itinerarios de Interés. Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una importante red de recorridos peatonales y ciclistas en su término. Tres de estos itinerarios superan por su función el ámbito municipal: el Camino de Santiago el Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona y la red ciclista Eurovelo 3.

Riesgos geológicos. Actividad sísmica. El Mapa de Peligrosidad Sísmica de España (en valores de intensidad, escala EMS-98) ha delimitado cuatro recintos de intensidad (período de retorno de 500 años), menor VI, VI, VII y VIII. El territorio ocupado por el término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuadra dentro de una zona con el valor del rango bajo «VI, la segunda más baja de la cuatro establecidas, lo que evidencia un riesgo moderado bajo.

Riesgos de inundabilidad. El PGM incorpora un Estudio de Inundabilidad, con el objeto de evaluar la afección del riesgo de inundación sobre el ámbito municipal y garantizar la adecuación de las determinaciones urbanísticas propuestas a la normativa sectorial y urbanística vigente. A la vista de los resultados obtenidos, se concluye que la ordenación propuesta en el presente el Plan General Municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia es compatible con la normativa sectorial en materia de aguas y con los instrumentos de planificación y gestión del riesgo de inundación. Los instrumentos de planeamiento de detalle posteriores estudiarán la superficie inundable y sus rasantes de forma detallada, de manera que se garantice que los desarrollos no incrementan el riesgo por inundación en el ámbito, pudiendo disponerse zonas verdes u otros usos compatibles con la inundabilidad, u otras actuaciones de acuerdo con el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.





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



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



Riesgos de erosión. Zizur Mayor/Zizur Nagusia está caracterizado por un clima subhúmedo de lluvias moderadas (800 mm). Las áreas más sensibles a este tipo de riesgo geológico corresponden a entornos sin vegetación en zonas de elevada pendiente. Estas zonas, se localizan en algunos ámbitos de la ladera norte de Zizur Mayor y de la ripa de Barañáin. Los principales procesos erosivos existentes son acarcavamientos desarrollados sobre margas. Los procesos erosivos son considerados bajos (< 10-50 Tm por ha y año).

Riesgos de incendios. En este tipo de riesgo, la Agencia Navarra de Emergencias señala que Zizur Mayor/Zizur Nagusia queda encuadrada como Zona de Alto Riesgo (ZAR), con obligatoriedad de Plan de Actuación Municipal por Incendio Forestal (PAMIF) en verano. El PUM delimita tres zonas diferenciadas al objeto de prevenir el riesgo:

- **Zona de Riesgo Alto de Incendios.** Se corresponde con las zonas donde están presentes masas de vegetación forestal arbolada, principalmente de coníferas, en el que se considera una vulnerabilidad a los incendios Muy Alta.
- **Interfaz agrícola-urbana.** El Plan INFONA establece una serie de obligaciones y recomendaciones con objeto de salvaguardar la seguridad de la población y las instalaciones mediante, entre otras medidas, la creación de franjas de protección para evitar la propagación del incendio en caso de interfaz urbano y agrícola.
- **Interfaz urbano-forestal.** Medidas para las nuevas edificaciones e instalaciones ubicadas en áreas de interfaz urbano-forestal y que resulten colindantes con el monte o zonas de influencia forestal.

Riesgos por transporte de mercancías peligrosas. El Plan Especial de Protección Civil ante emergencias por accidentes en el transporte de mercancías peligrosas (MMPP) cumple el objetivo de prevenir los accidentes que puedan ocurrir durante el transporte por carretera o ferrocarril de MMPP y garantizar la actuación rápida, eficaz y coordinada de los recursos públicos o privados ante la ocurrencia de un accidente en el que se vea involucrado algún transporte de las citadas mercancías. En Zizur Mayor las vías que tienen este riesgo son: las autovías A-12 y A-15 y la vía ferroviaria Pamplona-Castejón.

Servidumbres del aeropuerto de Pamplona. Al encontrarse el ámbito del PGM dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Pamplona, le es aplicable el Real Decreto 248/2019, de 5 de abril, por el que se modifican dichas servidumbres. Por ello, la ejecución de cualquier construcción requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Las previsiones del presente PGM suponen aumento de edificabilidad, que, por las alturas máxima propuestas no conllevan afectación alguna sobre la zona de servidumbre aeronáutica. No obstante, deberá tenerse en cuenta la cota del y la línea de limitación cónica de servidumbre aeronáutica en la que se emplazan los desarrollos propuestos (499 metros). Por ello, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios necesarios para la construcción [incluidas las grúas de construcción y similares] o plantación, requerirá





acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972.

10.2.2.- MEDIO HUMANO.

Población. La evolución de la población de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha tenido desde sus inicios una relación directa con el constante crecimiento urbano del municipio impulsado por su cercanía a Pamplona. Así, el pueblo viejo, que contaba con una población cercana a los 300 habitantes en 1950, vio aumentar progresivamente su población, primero en su propio núcleo, 743 habitantes en 1960 (Casa Grande en el Casco Viejo), y a partir de la década de los 70 con el inicio de la urbanización Zizur. Esta alcanzó la mayor expansión en las décadas 80-90, de modo que, en el año 1993, año siguiente de su desagregación de la Cendea de Cizur, alcanzó los 6.320 habitantes y en el año 2001, prácticamente aquella plenamente consolidada, la población ascendió a 11.394 habitantes. A partir de 2004, el crecimiento demográfico de localiza principalmente en la zona de urbanización Ardoi, que acoge a las nuevas generaciones del municipio.

Los datos de la estructura de la población por edades en el año 2022 reflejan una situación más positiva con respecto al resto de la Comunidad Foral y a nivel nacional. Con un 15,28 % de su población mayor de 65 años presenta un menor grado de envejecimiento que la media de la población navarra que alcanza un valor de 25,35%, y nacional (18,82 %). Por otra parte, con un 15,51% de población joven menor de 15 años, está por debajo de la navarra, (15,63%) y por encima de la estatal (14,95%). Destaca en el cómputo global un mayor porcentaje de la población femenina (51,10%), que se acrecienta en el grupo de mayor edad (53,79%). Por otro lado, se constata el importante peso de la población madura (41-64 años), que supone el 37,54% del total, frente a la población entre 16-41 años, cuyo porcentaje asciende al 31,87%, donde ha jugado un importante papel la aportación de la población extranjera y las oportunidades de empleo en el municipio y en la Comarca.

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia apuesta por un planteamiento de ciudad en los términos que grafían los análisis demográficos. El modelo territorial y urbano elegido para el municipio es similar al de la Gran Ciudad de Pamplona, emergente y vital, que debe aprovechar las numerosas fortalezas con las que cuenta; por su emplazamiento estratégico en su Área Metropolitana, primer nodo del sistema urbano navarro.

Actividad económica. Zizur Mayor/Zizur Nagusia es un importante núcleo de actividad terciaria, con un irrelevante peso del sector primario (agrario) e industrial. La población ocupada en el municipio por sectores de actividad así lo evidencia: el 0,2% dedicada al sector primario, el 3,7% al sector secundario (industria y construcción), y el 96% al sector terciario.

La principal localización de dicha actividad se sitúa en el polígono de servicios construido a finales de la primera década del presente siglo en las proximidades de la Autovía A-12. Cuenta con una extensión de 19,89 has. con capacidad para albergar actividades de talleres, almacenes, oficinas, cadenas de supermercados, etc. Se trata prácticamente en su totalidad de actividades terciarias, con ausencia del tipo industrial de transformación, a pesar de su permisibilidad.





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



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



Patrimonio Cultural. El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con un catálogo donde se encuentran inventariados todos los bienes inmuebles de su patrimonio histórico artístico y cultural. Se recogen todos los bienes incluidos en el inventario del Patrimonio Arquitectónico del municipio que consta en el Servicio del Patrimonio Histórico del Departamento de Cultura del Gobierno de Navarra. En base a la información aportada por el Instituto Navarro de la Memoria del Gobierno de Navarra, se han incluido varios lugares de Memoria Histórica de Navarra. Se trata de 9 fosas o enterramientos individuales o colectivos de personas fusiladas y desaparecidas como consecuencia del golpe militar de 1936.

Movilidad. El PGM incluye un Estudio de Movilidad con el objeto de analizar las condiciones actuales y futuras de dicho parámetro en el ámbito objeto de ordenación, evaluar la funcionalidad de las infraestructuras y redes de transporte existentes, y garantizar que las determinaciones urbanísticas propuestas favorezcan una movilidad segura, accesible, sostenible e integrada, de acuerdo con la normativa sectorial y urbanística vigente. El estudio abarca la red de infraestructuras viarias, transporte público, itinerarios peatonales y ciclistas. El área de estudio no incluye el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del Tren que será ordenado desde dicho instrumento de ordenación.

Red viaria. Vehículo privado. Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra situada estratégicamente en una posición de puerta de entrada a la Gran Ciudad donde convergen parte de las principales vías de comunicación de la red regional presentes en la Comarca de Pamplona. Por su relevancia destacan las Autovías A-15, Ronda Oeste y A-12 Autovía del Camino. Además, otras vías estructuran el territorio: NA-30 (Acceso a Landaben), NA-6000 (Pamplona – Zizur Mayor), Avenida de Belascoáin, Avenida Ardoi, NA-6053 (Zizur Mayor – Cizur Menor). La movilidad de largo recorrido se desarrollará en las autovías y carreteras mencionadas anteriormente. En concreto, todos los aspectos relacionados con las autovías A-15, A-12 en el enlace de estas están estudiados en el PSIS del TAV. En cuanto a la movilidad interna de Zizur Mayor, la red viaria de las nuevas áreas homogéneas dará continuidad a los viales de las áreas homogéneas existentes de Ardoi y Urbanización Zizur, a definir en los posteriores instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Red de Transporte urbano comarcal. El Transporte Urbano Comarcal de Pamplona (TUC) ofrece servicio de diversas líneas de acceso a la capital, así como a otros municipios cercanos. La línea 15 conecta la urbanización Zizur con el paseo de Sarasate. Por su parte, la línea 18 da conexión a los tres núcleos (Pueblo, Urbanización Ardoi y Urbanización Zizur, con Sarriena, pasando por la capital. Además, existe una línea nocturna (N4). Será necesario ampliar los recorridos de las líneas de autobús urbano para prestar servicio a las nuevas áreas homogéneas, disponiendo viales en los que el transporte público pueda discurrir en condiciones adecuadas y garantizando espacio suficiente para los parados de transporte público.





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

Movilidad peatonal y ciclista. Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con una importante red de recorridos peatonales y ciclistas en su término. Tres de estos itinerarios tienen un evidente grado supramunicipal: el Camino de Santiago, el Paseo Fluvial de la Comarca de Pamplona, y la ruta ciclista Eurovelo 3 o ruta de los Peregrinos. Por otro lado, existen conexiones, algunas muy recientes, con otros municipios cercanos: Pamplona (Avenida de Aróstegui) y Cizur Menor. Por otro lado, son relevantes los itinerarios surgidos al amparo de otras áreas naturales y de esparcimiento existentes en el término municipal. Entre ellos cabe señalar el camino del Pinar. Su trazado completa el itinerario entre el Mirador de la Cruz, al noroeste, y Cizur Menor, al noreste.

La red peatonal y ciclista de las nuevas áreas homogéneas se establecerá atendiendo a criterios de continuidad, seguridad, accesibilidad y conectividad, garantizando la adecuada integración con la trama urbana existente y la conexión con los principales focos de atracción de desplazamientos, como áreas residenciales, equipamientos, centros educativos, zonas de actividad económica y nodos de transporte público. Asimismo, se priorizará la creación de itinerarios directos, cómodos y atractivos que fomenten el uso cotidiano peatonal y de la bicicleta como modo de transporte sostenible.

Como propuesta más relevante, hay que destacar el refuerzo de la infraestructura de movilidad formado por una plataforma de Conexión Multimodal sobre la A-12, cuyo objetivo es establecer un vínculo físico directo y fluido de movilidad sostenible entre el nuevo sector urbanizable residencial y la urbanización de Ardoi con la Urbanización de Zizur y el Pueblo, eliminando el efecto barrera de la Autovía del Camino.

Confort sonoro.

Zonificación acústica. El Mapa Estratégico de Ruido (MER) de la Aglomeración Urbana de la Comarca de Pamplona, Fase IV 2024-2029, zonifica acústicamente el TM de Zizur Mayor de acuerdo con los tipos de áreas acústicas indicados en el RD 1367/2007, de 19 de octubre, que desarrolla la Ley 37/2003 en lo relativo a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Dicha zonificación acústica es muy pormenorizada, estableciendo áreas acústicas diferentes en función del uso de las diferentes parcelas y podría exceder la clasificación establecida en el RD 1367/2007.

En el PGM se ha simplificado dicha zonificación. Las cuatro nuevas áreas homogéneas que forman parte del Sector Espacial SE-004, tienen unos usos globales claramente definidos, siendo en todas ellas Residencial a excepción del Área 004-3, que es Terciaria. En esta última, al objeto de permitir usos del tipo residencias de estudiantes se establecen para dicha área unos objetivos de calidad acústica iguales a los de una zona con predominio de uso residencial.

Evaluación del ruido. Los Mapas Estratégicos de Ruido de la Comarca de Pamplona (MER) en su Fase 4 identifican las superficies en las que, en función de la zonificación acústica se han detectado niveles de ruido superiores a los objetivos de calidad acústica. Estas se definen como las zonas de incompatibilidad acústica (ZI) en las cuales se plantean los Planes de Acción de Ruido (PAR). Las ZI están principalmente asociadas a la autovía A-12 (la A-15 queda incluida en el PSIS de la Nueva Estación del AVE).





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



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



Tres de las nuevas áreas homogéneas 004-1, 004-2 y 004-3 las situadas en la zona de ampliación de Ardoi, no se sitúan próximas a la autovía A-12, por lo que no se ven afectadas por la contaminación acústica de dicha infraestructura. Sin embargo, el área homogénea 004-4, situado en la margen Sur de la Autovía A-12, sí que se ve afectado en su extremo septentrional. Por lo tanto y de acuerdo con el artículo 7 del RD 1367/2007, se deberá declarar una zona de servidumbre acústica, de similares características a las de la Urbanización existente.

Calidad del aire.

Emissiones a la atmósfera. La Comarca de Pamplona cuenta con tres estaciones de control de calidad del aire localizadas en la capital gestionadas por el Gobierno de Navarra. La calidad del aire viene determinada por la presencia de diversos contaminantes atmosféricos. Estas estaciones registran datos a este respecto de Dióxido de Nitrógeno (NO₂), Dióxido de Azufre (SO₂), Dióxido de Carbono (CO₂), Ozono (O₃) y Partículas sólidas en suspensión (PM₁₀). Como valoración general de la situación de la calidad del aire en el año 2021 respecto a los contaminantes analizados, se puede concluir que en ningún caso se sobrepasan los límites establecidos por la normativa; en la mayoría de los casos se encuentran incluso muy por debajo, y con una notable mejoría de todos los valores en los últimos 10 años.

Emissiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI). PACES Berdín, C. Galar, Noáin (V. Elorz), V. Aranguren, V. Egúes y Zizur Mayor. El análisis de las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI) derivadas de los consumos energéticos de los municipios agrupados en el PACES y su evolución se realiza comparando las emisiones del año de referencia fijado (2005) y las estudiadas para el año 2019; desglosada por los cinco sectores estudiados: Residencial, Transporte, Residuos, Edificios Ayuntamiento y Alumbrado Público.

Todos los municipios han aumentado las emisiones de CO₂ en el periodo analizado, provocado en parte por el incremento de población. Zizur Mayor presenta el incremento de emisiones porcentual más bajo, si bien resulta el municipio con el menor incremento de población en términos relativos.

Las emisiones de tCO₂ por habitante han disminuido en cada municipio. Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con 3,1 tCO₂/habitante, es el municipio que presenta el menor dato de emisión de toda la agrupación. Era también el municipio con la menor cifra en 2005, 3,2 tCO₂/habitante, razón por la que en el periodo 2005-2019 ha presentado la menor reducción de todos los municipios de la agrupación (-4,6%).

El sector transporte es que más emisiones produce, representando más del 60% en todos ellos, acaparando en Zizur Mayor/Zizur Nagusia el 78% del total. Le sigue el residencial, que en nuestro municipio supone el 17%. Por su parte el alumbrado público es el que menos emisiones contabiliza, con valores inferiores al 1% en todos los casos. Las emisiones de los edificios e instalaciones de los ayuntamientos son cercanas al 1% debido a la compra de energía eléctrica certificada 100% renovable, que supone más de la mitad de la electricidad consumida por los ayuntamientos, y el uso de tecnologías renovables como la biomasa.

Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha activado el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible a nivel local contra el cambio climático con planes de mitigación y adaptación. Se trata de actuaciones concretas: la creación de más zonas verdes y plantaciones de árboles, como es el proyecto de las Islas de Biodiversidad del





parque de Talluntze; el impulso a las comunidades energéticas locales; así como la instalación de placas solares en edificios municipales.

Contaminación lumínica y electromagnética. Se entiende por contaminación lumínica la alteración de la oscuridad natural del medio nocturno producida por la emisión de luz artificial. Constituye uno de los problemas ambientales que más se ha incrementado debido al alumbrado nocturno de exteriores, localizado preferentemente en el medio urbano. Además, la legislación y la planificación nacional y autonómica han avanzado mucho en esta materia. (Real Decreto 1890/2008 por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, Plan Energético de Navarra Horizonte 2030). En el ya referido PACES Zizur Mayor/Zizur Nagusia, se afirma que el alumbrado público es el sector que menos emisiones produce, y que, en la comparativa con la Comunidad Foral, Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra por debajo de la media (0,12 frente a 0,24 MWh/habitante).

Por otra parte, la radiación electromagnética es un tipo de contaminación física producida por los equipos electrónicos. El PGM únicamente se refiere a la contaminación producida por las subestaciones y líneas eléctricas de alta tensión, debido a la mayor incidencia sobre estas infraestructuras de las propuestas del PGM. Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra atravesada por varias líneas eléctricas aéreas de 13, 66 y 220 kV, y cuenta con una subestación transformadora de alta tensión, denominada STR Zizur Mayor, localizada al norte, junto a la autovía A-15.

El Paisaje.

Las pautas para integrar en el planeamiento municipal, el análisis, caracterización y valoración del paisaje parten de los postulados emanados del Convenio Europeo del Paisaje, y más en concreto para nuestro municipio de los criterios establecidos en el Documento del Paisaje del POT-3 Área Central, finalizado en 2019, que complementan y actualizan el documento ya aprobado en 2011. Por otro lado, hay que considerar que en la Fase de la EMOT del PGM se realizó el diagnóstico y análisis del paisaje mediante las unidades ambientales y paisajísticas delimitadas para dicho fin, que ahora se concretan con recomendaciones de ordenación.

Tipos y Unidades de paisaje del POT-3.

Debido al emplazamiento de Zizur Mayor en el borde este del Área Metropolitana de Pamplona, se da la circunstancia de quedar incluido, dentro del tipo de paisaje Cuencas Prepirenaicas, en tres unidades de paisaje distintas:

- CP.1 Ciudad de Pamplona,
- CP.2 Cuenca de Pamplona Sur,
- CP.3 Cuenca de Pamplona Oeste.

Las unidades de paisaje se definen como zonas en las que se dividen los Tipos de Paisaje en una localización geográfica concreta y específica, por ubicarse desconectadas visualmente, o por presentar rasgos paisajísticos concretos que les





confieren una identidad diferenciada respecto al conjunto de Unidades del Tipo de paisaje al que pertenecen.

Elementos del Paisaje.

Los elementos permiten estructurar el paisaje de forma general al organizar el territorio a nivel perceptual sobre la base de entornos que presentan una misma dinámica y función ecosistémica, productiva y ecológica. Los elementos van a caracterizar los tipos de paisaje si bien pueden estar presentes en unidades distintas. Entre los elementos identificados en Zizur Mayor/Zizur Nagusia podemos citar:

- Asentamientos de población. Incluye a los tres núcleos de población, Pueblo Viejo, Urbanización Zizur y Ardoi.
- Red de transporte. Red viaria de carreteras y ferroviaria.
- Riberas y Humedales. Riberas de los ríos Elorz-Arga.
- Fondos de valle con prados y cultivos. Vegas de los ríos Elorz-Arga.
- Otros pinares y coníferos de plantación. Ocupa la mayor parte del talud que separa la meseta donde se emplaza el asentamiento urbano con respecto al fondo de valle anteriormente citado.
- Laderas desarboladas. Correspondientes a la ladera sur de Barañáin, así como al ámbito complementario del elemento anterior.
- Llanuras y depresiones cultivadas. Ámbitos del secano cerealista de la Cuenca.

Una vez analizados los elementos de paisaje de cada unidad, los principales dinámicas históricas y actuales, la calidad y fragilidad paisajística, el Estudio realiza una propuesta integral para cada una de las tres unidades, que se estructura según la naturaleza prioritaria de los Objetivos de Calidad del Paisaje y de las acciones de protección, gestión y ordenación a llevar a cabo en cada una de ellas. Aquí se recogen las que tienen que ver con el entorno territorial de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, independientemente de la Unidad en la que quedan incluidas:

Acciones de Protección (OCP I).

- Potenciar la protección y las vistas de componentes patrimoniales singulares
 - o Entorno de la Iglesia de San Andrés.
 - o Potenciar la conservación de huertas tradicionales.
 - o Potenciar la preservación y mejora de ríos, riberas, humedales y láminas de agua (ríos Arga y Elorz).
 - o Potenciar la conservación y mejora de láminas de agua artificiales (balsa de Ardoi).
- Potenciar la protección de enclaves de interés paisajístico y con alta exposición.
 - o Escarpes de terraza del Elorz en Barañáin.
 - o Laderas de Elorz y Miravalles. Pinar de Ardoi.





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



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



- Potenciar o mantener la protección en componentes lineales y puntuales.
 - o Patrimonio relevante en el paisaje y BIC: Iglesia de San Andrés.
 - o Caminos históricos: Camino de Santiago francés.

Acciones de Gestión (OCP II).

- Paisajes de Atención Especial de la gestión para su conservación
 - o Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas.
 - o Etxabakoitz y Donapea (PSIS de la Nueva Estación).
- Fomento de la conservación.
 - o Lugares de Memoria histórica (Fosas).
 - o Puentes y molinos (Puente Gótico en el río Elorz).
- Recorridos históricos de contemplación del paisaje.
 - o Camino de Santiago francés.
- Otros recorridos de contemplación del paisaje.
 - o Parque Fluvial del Arga.
- Reclassificación y recuperación de las grandes bolsas de suelo aisladas.
 - o Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona.
- Gestión para la conservación del paisaje.
 - o Potenciar la integración en enclaves de alta exposición (promontorio en el paraje "Las Tetas" y trazado de la antigua carretera a Galar NA-9102).
 - o Potenciar la integración en enclaves de alta exposición (muga con Gazolaz y zona de matorral en el promontorio exterior al suroeste de la urbanización de Zizur).
- Preservación del entorno visual de asentamientos de alto valor paisajístico.
 - o Gazolaz.
- Revisión y replanteo de los suelos expectantes.
 - o Planificados en continuidad con las tramas residenciales (muga con Gazolaz).

Acciones de Ordenación (OCP III).

- Medidas de mitigación y adaptación frente al cambio climático.
 - o El espacio fluvial del Arga.
 - o El escarpe de terrazas del Elorz en Barañáin.
- Adaptación al cambio climático e integración del paisaje.





- o Medidas de adaptación frente al incremento de los eventos torrenciales derivados del cambio climático.
- Integración paisajística de canchales y áreas degradadas.
- Escarpes de terrazas del Barz en Barañáin.
- Replanteo/integración de grandes infraestructuras de alto impacto visual.
 - o Torres eléctricas en el Camino de Santiago.
- Adecuación de miradores.
 - o Mirador de la Cruz (Pinar de Ardoi).

Paisajes de Atención Especial. Los paisajes de Atención Especial en el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, ambos incluidos en el OCP II Gestión para la Conservación:

- PAE G-01 Accesos a la ciudad de Pamplona y puertas urbanas.
- PAE G-02 Etxabakoitz y Donapea.

LAS UNIDADES AMBIENTALES Y PAISAJÍSTICAS.

Una vez descritas las unidades ambientales (2011) y paisajísticas (2019) del POT-3, se procede a realizar una fusión de ambas al objeto de generar las propias a nivel municipal para el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. La valoración de la calidad ambiental, paisajística, cultural y productiva de las citadas unidades ha posibilitado plantear los criterios para establecer la propuesta de ordenación del suelo rústico que ya ha sido desarrollada en el apartado 1.3.

En la fase de EMOT ya se explicó el procedimiento utilizado para la determinación de las diferentes unidades homogéneas sobre la base del suelo de carácter rústico actual. En la fase del PUM se han mantenido las citadas UAP a pesar de que en algunos casos su clasificación ha pasado a ser suelo urbanizable.

El PSIS de la Nueva Estación de Pamplona, clasifica todo su ámbito como suelo urbanizable, y su aprobación se encuentra en la última fase de tramitación. Su ordenación se ha llevado a cabo con la correspondiente Evaluación Ambiental estratégica. Por tal motivo, este ámbito queda fuera del presente análisis.

El objetivo general de la metodología es contribuir al diseño de un modelo territorial sostenible, que recoja pormenorizadamente las claves del binomio medio ambiente-paisaje y sirva tanto para la planificación y ordenación del Paisaje del TM, como para los fines más estrictamente ambientales.

El modelo paisajístico ha de contemplar y centrar su atención, al menos, en los siguientes ámbitos: 1) las áreas naturales y rurales de mayor valor y singularidad del paisaje, 2) los enclaves urbanos aislados o dispersos, independientemente de sus condiciones, 3) el viario y los itinerarios para el reconocimiento integral del paisaje y 4) los fondos visuales de los distintos paisajes en relación con las áreas, enclaves y recorridos de mayor intervisibilidad, así como 5) los miradores naturales o urbanos. A continuación, se realiza una descripción general de las diferentes unidades ambientales y paisajísticas y perturbadoras.





Aplicando los criterios previamente señalados, se han delimitado un total de 4 unidades territoriales ambientales y paisajísticas dentro del término municipal sobre el suelo de carácter rústico actual, además de dos unidades periurbanas. El término se completa con una última unidad, que a nivel territorial se corresponde con el suelo urbano. Esta última aquí no se expone porque queda suficientemente desarrollada en su apartado correspondiente. De cada una de ellas se realiza una breve descripción y se indican las recomendaciones para su ordenación.

- **UAP-1. Cauce, riberas y solos de los ríos Arga-Elorz.** El sistema fluvial de los ríos Arga y Elorz constituye una unidad de carácter natural, un entorno de alto valor ambiental y paisajístico, como elemento regulador de la dinámica fluvial, por los importantes reductos de biodiversidad que contiene y por cumplir una función relevante como corredor ecológico y conector territorial. Como medidas concretas de ordenación se pueden citar:
 - o Se debe favorecer la protección de la biodiversidad del sistema fluvial y la continuidad biológica de las márgenes del río, evitando cualquier tipo de fragmentación y manteniendo una anchura mínima de la franja de vegetación natural, realizando proyectos de restauración del ecosistema perfluvial, que en algunos puntos puede afectar a la unidad colindante de la vega cultivada.
 - o Consolidar la función de paseo fluvial de carácter comarcal como eje vertebrador de este entorno que favorezca la relación de las poblaciones vecinas con el río.
 - o El fomento de actividades deportivas, recreativas y de ocio en ámbitos determinados del entorno fluvial.
 - o Potenciar la articulación de este eje vertebrador comarcal al objeto de favorecer su integración plena con respecto al asentamiento urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia (itinerarios de conexión).
- **UAP-2. Barrancos secundarios conectores.** La unidad está integrada por los entornos de diversos barrancos menores que atraviesan el término de Zizur Mayor/Zizur Nagusia en su parte sur y oeste hasta conectar con la regata Idiazabal en término de Gazolaz (Cendea de Zizur).
 - o Entre las propuestas de ordenación para la unidad se contempla la consideración del dominio público de la red hidrográfica y su afección por inundación. Se debe favorecer, al menos a corto-medio plazo, la restauración del complejo fluvial en las zonas de suelo no urbanizable (paraje de las Tetos).
 - o Además, las alternativas deberán ir encaminadas a propiciar el establecimiento de corredores ecológicos que posibiliten la conectividad territorial entre las zonas verdes de las zonas urbanas y las existentes en el suelo rústico. Todo ello con medidas de integración paisajística y con la aplicación de sistemas de drenaje sostenible (Suelo Urbanizable de Ardol).
- **UAP-3. Vega en el valle de los ríos Elorz-Arga.** La unidad se sitúa en la zona noroeste del término municipal, enmarcada en una estrecha franja de valle fluvial situada entre la margen izquierda de los ríos Elorz y Arga y el fuerte





talud que lo separa de la meseta donde se emplaza el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Con las limitaciones que implica la existencia del PSIS de la nueva Estación del AVE y centrándonos en la parte no incluida en el mismo, se establecen las siguientes propuestas:

- o Se valorará la función complementaria del espacio agrícola, tanto por la continuidad del uso tradicional (espacios cerealistas de secano), como por la posibilidad de soportar otros usos compatibles, como los ligados a usos socio-recreativos (por ejemplo, huertos urbanos).
 - o Con carácter general, se debe evitar la pérdida de la vegetación natural de linderos de parcelas, propiciando la continuidad y complementariedad con la unidad UAP-1.
 - o Las propuestas de ordenación deberán valorar como áreas de oportunidad y como elementos de conectividad territorial los caminos e itinerarios de conexión procedentes desde el núcleo de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y su conexión con el sistema fluvial Arga-Elorz, así como con otras rutas y senderos del término municipal.
- **UAP-4. Ladera norte de la meseta de Zizur Mayor.** La unidad está constituida en su mayor parte por el cortado que, alineado en dirección noroeste-sureste, separa la meseta donde se enclava el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, del valle fluvial de los ríos Arga-Elorz. La Ronda A-15 constituye en gran parte el límite norte de la unidad, mientras que, por el sur, a una cota más elevada, lo es el desarrollo urbano del municipio.
 - o Con carácter general, las propuestas de ordenación para la unidad contemplarán la preservación y pervivencia de la masa vegetal natural y de repoblación existente y considerar la valoración muy relevante de toda la unidad respecto a sus valores paisajísticos y patrimoniales (Laderas de Elorz y Miravalles, Pinar de Ardoi), y de conectividad territorial.
 - o Por otro lado, se debe garantizar la permeabilidad de la unidad permitiendo la conectividad de los diferentes ámbitos del núcleo urbano de Zizur Mayor (Ardai, pueblo viejo, Urbanización) con respecto al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, a través de los itinerarios existentes en la zona (Camino de los Pinos en la zona norte de la urbanización de Ardoi) y su posible reforzamiento y adaptación a los criterios actuales de movilidad sostenible, pensando sobre todo en aquellos grupos sociales que presentan una mayor dificultad con respecto a la movilidad.
 - o Por último, dichas propuestas deben ir encaminadas a evitar o minimizar los riesgos e impactos detectados en la unidad: tanto en lo referente a la erosión del suelo, las enfermedades en la masa forestal de repoblación (procesionaria); y el riesgo de incendios en dicha superficie forestal.
- **UAP-5. Cuenca de Pamplona. Zona Oeste Zizur Mayor.** La unidad se emplaza en la parte oeste del término municipal, entre la unidad urbana de Ardoi y la muga administrativa con la Cendea de Cizur, concretamente con el concejo





de Gazolaz. La unidad se ha visto afectada por la redelimitación de términos al objeto de conseguir una ordenación más apropiada en beneficio conjunto de los dos ayuntamientos. En la actualidad constituye una unidad productiva de secano cerealista característico de la Cuenca de Pamplona.

- o El PGM ha propuesto para la parte de la unidad UAP-5 próxima a la urbanización Ardal la clasificación de suelo urbanizable, tanto de carácter residencial como para otros usos ligados a actividades económicas (en las proximidades del polígono actual).
 - o Se deberá tener en cuenta el trazado de las regatas existentes en este sector y su inclusión en los nuevos desarrollos urbanos manteniendo en la medida de lo posible sus valores naturales, utilizando técnicas de drenaje sostenible.
 - o En cuanto al ámbito ubicado al noroeste, la propuesta a corto plazo es su mantenimiento como suelo rústico, bajo la clasificación de Suelo No Urbanizable de Preservación del Modelo de Desarrollo del Entorno de Núcleo de Población, como Reserva Estratégica de suelo dotacional.
 - o En ambos casos, las propuestas de ordenación deben ir encaminadas a la adecuada integración paisajística de las actuaciones, en un contexto de contacto entre el medio urbano y rural, y de manera especial, al tratarse de un ámbito de reconocido valor paisajístico, con respecto al entorno del núcleo rural de Gazolaz.
- UAP-6. Cuenca de Pamplona. Zona Suroeste Zizur Mayor.** La unidad se emplaza en la parte suroeste del término municipal, con unos límites claros. Limita al noroeste con la Autovía del Camino A-12, al oeste con la Cendea de Zizur, al sur, con la muga del término de la Cendea de Galar, y al oeste, con la urbanización de Zizur Mayor, si bien, como se explicará a continuación, se ha desgajado de aquí una unidad periurbana, que es la que realmente limita con dicha urbanización. Al igual que la unidad anterior, constituye una unidad productiva del secano cerealista característico de la Cuenca de Pamplona.

 - o Las propuestas de ordenación sobre este ámbito deben estar encaminadas, a corto y medio plazo, a la salvaguarda del modelo de desarrollo urbano compacto y sostenible planteado para el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, y manteniendo esta zona como reserva estratégica a largo plazo. Para ello se debe evitar la consolidación y desarrollo de actividades constructivas de carácter urbano fuera de los límites considerados a tal efecto. Con carácter general, la dinámica de la unidad debe estar asociada al mantenimiento del sistema de explotación tradicional basado en los cultivos cerealistas de secano, como sistema de explotación actual.
 - o Con carácter orientativo, y siguiendo los planteamientos recogidos en el POT-3 Área Central, se han asignado dos usos prioritarios que dividen la unidad, uno, próximo a la autovía A-12, como uso de actividades económicas; y el resto, de carácter residencial.
 - o A nivel ambiental y cultural, se preservarán de manera especial los entornos de mayor valor presentes en la unidad, los entornos de barrancos conectores, retazos de vegetación natural en lomas de mayor pendiente, y el trazado y entorno de protección del Camino 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.



Santiago francés, sobre el cual, Zizur Mayor/Zizur Nagusia constituye la puerta de salida de la Gran Urbe.

- o Desde el punto de vista paisajístico, se deberán considerar los criterios de Integración paisajística de todos los posibles usos y actividades a implantar en este ámbito por sus afecciones respecto al borde urbano del núcleo de Zizur Mayor/Zizur Nagusia
- **UP-1. Ámbitos de suelo rústico en el límite este y norte de la Urbanización Zizur.** La unidad queda integrada por cuatro parcelas catastrales que el planeamiento vigente había clasificado como Suelo Urbanizable No Delimitado, categorización del suelo no existente en la legislación vigente, por lo que pasan a considerarse suelo no urbanizable.
- Las parcelas 726, 727 y 728 del polígono 2 se localizan en la parte este de la urbanización Zizur, en el límite con la Cendea de Zizur, concretamente con el concejo de Zizur Menor. Por su emplazamiento, constituyen ámbitos residuales del suelo "urbano", de hecho, en el planeamiento vigente fueron clasificados como suelos urbanizables no delimitados (a pesar de constituir una delimitación de pequeña superficie, clara y concreta).
- Por su parte, La parcela 721 del polígono 2 se localiza al norte de la citada urbanización, al lado del cementerio, en la carretera NA-6053 que une Zizur Mayor con Zizur Menor,
 - o La propuesta de ordenación sobre este ámbito está encaminada a la salvaguarda del modelo de desarrollo del entorno del núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Se clasifica como Suelo No Urbanizable con dicha categorización todo el ámbito de la unidad, evitando la consolidación de usos impropios, así como la preservación paisajística de estos entornos hasta su desarrollo definitivo.
 - o Con carácter orientativo, se ha asignado un uso prioritario para cada una de las parcelas que componen la unidad, residencial y dotacional.
 - o Dado su emplazamiento en el límite con la Cendea de Zizur (Zizur Menor), los usos asignados pueden devenir del desarrollo urbanístico desarrollado en dicho municipio.
- **UP-2. Límite Oeste de la urbanización Zizur.** La UP-2 se localiza en paralelo a la franja exterior de la Urbanización Zizur, como una propuesta de nuevo desarrollo urbanizable. Esta unidad periurbana supone la continuación de la "UAP-6 Cuenca de Pamplona, Zona Suroeste Zizur Mayor" hacia el núcleo urbano consolidado de la Urbanización Zizur, por lo que las características de la unidad son similares a aquella.
 - o Sobre este ámbito de transición entre los dos entornos citados se plantea una propuesta de nuevo desarrollo residencial a corto y medio plazo, cuyo objeto es completar el límite sur de la Urbanización Zizur en su extremo suroeste. Con ello se genera una nueva fachada urbana residencial a orientación sur.





- o Además, el nuevo desarrollo permitirá ejecutar un vial que facilitará una conexión alternativa a la existente de la Urbanización Zizur (nudo central), tanto con la Autovía del Camino, A-12, como con la Urbanización Ardoi, a través del nudo ubicado más al sur del municipio sobre la autovía, que constituye la entrada principal a la Urbanización Ardoi. Este nuevo vial mejoraría tanto la movilidad en la Urbanización Zizur como la conexión entre los dos núcleos poblacionales.
- o Para la ejecución del nuevo sector será precisa la adaptación adecuada del itinerario del Camino de Santiago y las afecciones derivadas de su zona de protección. Asimismo, será preciso asegurar la continuidad de la ruta ciclista transeuropea Eurovelo 3 o Ruta de los Peregrinos.
- o Se deberá resolver el trazado de las líneas de alta tensión que atraviesan la unidad en dirección SE-NW., considerando entre otras la opción del soterramiento.
- o Por último, y dado que la actuación propuesta convertirá al nuevo desarrollo como el nuevo límite con el suelo rústico, será preciso el estudio de adaptación paisajística en esta zona de transición entre lo urbano y lo rural.

10.4. DESCRIPCIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LAS PROPUESTAS DEL PGM.

10.4.1.- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL SUELO.

Una vez presentadas las propuestas de ordenación del PUM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se detecta que son las actuaciones derivadas de la ocupación del suelo, las asignaciones de usos, y el trazado de las infraestructuras las acciones que presentan una mayor trascendencia al determinar el impacto principal derivado de la ocupación.

La ocupación del suelo.

La ocupación del suelo conllevará implícitamente la modificación o pérdida de sus características productivas (cuando se constate su ocupación por los edificios y las infraestructuras), así como su compactación e impermeabilización. Las previsiones de ocupación del suelo determinarán bien a corto, medio y largo plazo, según los casos, la transformación de este.

Una primera aproximación a la propuesta de ocupación del suelo evidencia que se han colmatado por el planeamiento vigente todas las previsiones de desarrollo planteadas en el suelo urbano y urbanizable (Plan Parcial de la urbanización Ardoi).

Respecto al **ámbito urbano ya consolidado**, la ocupación será generalmente irreversible. Las medidas a plantear desde el EsAE, son muy limitadas, puesto que, a pesar de tratar de establecer líneas de actuación en materia de rehabilitación y regeneración, se trata de espacios ya ocupados y están ceñidos a contemplar cumplimientos de estándares de equipamientos y zonas verdes, o defectos de infraestructuras. Esto se concreta en la mayor parte de todos los SE del núcleo





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



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



urbano, tanto residenciales, de actividades económicas y dotacionales, por ser suelo consolidado,

Por lo que al **ámbito de los nuevos desarrollos** respecta, su asignación responde a criterios de aptitud para ser urbanizado a futuro y a ocupar los terrenos que responden al modelo de núcleo compacto y sostenible elegido para Zizur Mayor/Zizur Nagusia,

La propuesta de ordenación trata de enmarcar el crecimiento a futuro de los núcleos urbanos dentro de unos límites perfectamente reconocibles, tanto naturales como artificiales. En este caso, dada la escasa superficie del término municipal, los suelos elegidos no son otras que los continuos al suelo urbano consolidado para lo cual ha sido fundamental la redelimitación de términos llevada a cabo de mutuo acuerdo junto a la Cendea de Zizur. Se trata de suelos agrícolas cerealistas de secano característicos de la Cuenca de Pamplona,

El nuevo suelo urbanizable planteado por el PUM, perteneciente al sector S-001 asciende a 50,3 has. que supone el 9,9 % del término municipal. El PM vigente ya había considerado la parte del sector ubicada al norte de la autovía A-12 como suelo urbanizable no delimitado, e incluso añadía la parte ubicada al NW, que ahora el PUM clasifica como suelo no urbanizable. Por tanto, la nueva superficie realmente propuesta desde el PUM, se corresponde con la Unidad Periurbana UP-2, emplazada al SW de la urbanización de Zizur, que, entre otras cosas, propicia mejorar la conexión vial del municipio,

A ello hay que sumar las 97 has. de suelo urbanizable pertenecientes al PSIS de la Nueva Estación del AVE, que junto a la anterior afecta al 28,8% del término municipal, si bien su evaluación ambiental va desarrollada de manera independiente al PGM junto al citado Instrumento de ordenación territorial,

El entorno territorial impactado por estos desarrollos no sustenta ámbitos naturales y productivos de notable valor, así como zonas de riesgo cierto,

Por lo que respecta al **ámbito del suelo rústico**, es la clase de suelo que en general ofrece menos incidencia en la generación de conflictos urbanísticos ambientales, a pesar de contener la casi totalidad de los elementos ambientales y paisajísticos de mayor valor,

La propuesta del modelo de ordenación del suelo rústico de Zizur Mayor/Zizur Nagusia está muy condicionada en base a dos aspectos: la escasa superficie del término municipal; y su pertenencia al Área Metropolitana de Pamplona. Ambos implican la ineludible consideración del territorio no urbanizado actualmente, como el entorno adyacente al tejido urbano de la Gran Ciudad, sobre el que subyace una fuerte interrelación con su futuro crecimiento y desarrollo, hasta el punto de que resulta en muchos casos complicado diferenciar los conceptos de suelo rústico y ámbito periurbano.

Como ya se ha indicado, el suelo no urbanizable presenta en la actualidad impactos ambientales de naturaleza diversa, más propios de las consecuencias 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.



los propios desarrollos urbanos que de la gestión característica del suelo rústico. De hecho, las construcciones más comunes de esta clase de suelo son prácticamente inexistentes en el municipio. El régimen de protección establecido en el PGM regula todo este tipo de usos y actividades.

Asignación de usos.

Respecto a la asignación de usos, es factible deducir que hay unos usos más impactantes que otros. Es evidente que el uso industrial, por su consumo de recursos, sus emisiones de gases y de ruidos, sus vertidos, y su impacto paisajístico, resulta el uso más impactante.

El PUM ya ha establecido la asignación de usos globales, proponiendo y asegurando, en líneas generales, las futuras ampliaciones de los usos ya consolidados en los espacios intersticiales existentes en la actualidad. Así se han compactado y ordenado las distintas Unidades de los sectores residenciales, de actividades económicas y dotacionales.

La propuesta del Plan considera que la superficie tanto residencial como industrial clasificada resulta más que suficiente para localizar todas las desarrollos previstos durante la vigencia del Plan.

Trazado de las infraestructuras.

Por último, el trazado de las infraestructuras, especialmente las de comunicaciones, transporte y las energéticas, son el otro gran foco de generación de impactos sobre lo que debe incidir la evaluación ambiental, por cuanto implica de alteración paisajística, de introducción de efectos barrera y de atracción de desarrollos de nuevas actividades. La ejecución de estos viarios conllevará el consiguiente Estudio de Impacto Ambiental como así se deriva de la legislación vigente Ley 21/2013.

Sobre el término están planificadas infraestructura de alto calado, si bien gran parte de su afección se encuentra planificada y evaluada ambientalmente desde el PSIS de la Nueva estación de Pamplona (conexiones a las autovías A-15 y A-12, así como el propio trazado de la red ferroviaria de alta velocidad).

Por otro lado, habrá que tener en cuenta el trazado final del Enlace de la Autovía A-12/Esquirol, ya considerado en el Plan Foral de Carreteras por el organismo del Gobierno de Navarra competente en esta materia.

Por último, otra de las infraestructuras a considerar son las líneas de alta tensión, cuyo trazado discurre ahora por el suelo rústico pero clasificado como urbanizable.

Valoración del impacto.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los desarrollos urbanos afecta a las características del suelo y a su productividad, si bien reportará con ello las viviendas necesarias como recurso de primera





necesidad, así como suelos para actividades económicas y otros usos: **notable; directo; no acumulativo; a corto plazo; y permanente.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** con carácter general, y **moderada** en el caso particular de las soluciones dadas a las líneas eléctricas de alta tensión existentes, que precisarán de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones de los nuevos desarrollos en la ocupación del suelo.

10.4.2- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA GEOMORFOLOGÍA

Una vez conocida la realidad territorial de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, descrita en apartados anteriores, el presente apartado se centra en el ámbito del suelo urbanizable y en menor medida de la urbana, por una mayor afección relacionada con los desmontes y movimientos de tierras necesarios en el acondicionamiento del terreno para la ejecución de las nuevas zonas urbanizadas y las infraestructuras.

Esta afección es más relevante en aquellas zonas donde el terreno presenta mayores desniveles y zonas de pendiente más acusada. Las formas llanas del terreno son las imperantes en Zizur Mayor/Zizur Nagusia, dominada por las llanuras y depresiones de la Cuenca de Pamplona donde se emplaza la meseta de Zizur Mayor. En el estudio de las Unidades Ambientales y Paisajísticas (UAPs) se ha descrito la morfología del terreno, donde la UP-1 (similar en cuanto a las características del terreno con la UAP-6), que coincide con el subsector residencial S00-4, constituye el ámbito más sinuoso.

Desde el punto de vista geológico, los ámbitos de ordenación planteados en los nuevos desarrollos urbanos son aptos para dichos usos dado que no presentan ningún problema geotécnico que imposibiliten los mismos. Igualmente, no existe ninguna afección a puntos de interés geológico y paleontológico.

Por lo que respecta al suelo no urbanizable, las zonas de mayor pendiente están localizadas al norte del núcleo urbano, en la zona del talud que lo separa del valle fluvial Elorz-Arga, donde se alza la cota más alta del terreno a 512 metros de altitud. Estos taludes, en su mayor parte cubiertos por vegetación forestal arbolada, han sido preservados por su valor natural y paisajístico y para frenar los procesos erosivos por los cuales pueden verse afectados.

En todos estos casos, las acciones y actividades permitidas o autorizables a emplazarse en estos suelos están a priori fuera de la posibilidad de suponer afecciones e impactos severos o críticos.

El impacto se puede caracterizar con los siguientes calificativos, en líneas generales; de carácter **negativo**, por cuanto supone modificar la morfología del terreno original; **mínimo**, por cuanto que no se plantean cambios ambientales notables en la mayor parte de las actuaciones, si bien es **notable** en las unidades de ejecución citadas; **indirecto**, en aquellos ámbitos en que la actuación propuesta es el tratamiento de los taludes, no su modificación, y **directo**, con una afección





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



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



inmediata sobre el paisaje en las unidades citadas: **no acumulativo ni sinérgico: a medio plazo; y permanente.**

Con carácter general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** respecto a los nuevos desarrollos urbanos previstos, puesto que estos no plantean afecciones de relevancia a la geomorfología.

En cuanto al suelo no urbanizable, el PGM no prevé actuaciones que afecten a la geomorfología del terreno a corto y medio plazo. Se han preservado con subcategorías de protección y preservación los ámbitos que en principio pudieran presentar mayores posibilidades a esta afección por su mayor pendiente y fuerte desnivel. Así mismo, se ha subcategorizado gran parte de esta clase de suelo como de Salvaguarda del Modelo de Desarrollo, suelo en el cual se restringe cualquier actividad constructiva. Por ello, la valoración es igualmente **compatible**.

10.4.3.- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA RED HIDROGRÁFICA.

Los márgenes de los ríos constituyen entornos de alto valor ambiental, como elementos reguladores de la dinámica fluvial, por constituir reductos de la biodiversidad y tener una misión relevante como corredores biológicos, por su papel en la protección de los riesgos de inundaciones y avenidas y por constituir además un elemento importante de paisaje.

Los desarrollos urbanos planteados no tienen afección alguna sobre el sistema fluvial de los ríos Elorz-Arga, que constituye la red hidrográfica principal. Ya se ha indicado que el desarrollo planteado por el PSIS de la Nueva Estación del AVE en Pamplona, que sí lo afecta, analiza la evaluación ambiental al respecto en la tramitación del citado instrumento de ordenación territorial.

La única afección que reseñar a este respecto tiene que ver con la presencia de entornos de llanuras aluviales de naturaleza geomorfológica tratados en el POT-3 como áreas inundables. Se trata de pequeñas regatas que atraviesan parte del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, UAP-6 y sector de suelo urbanizable de la Ampliación de Ardoi, hasta desaguar en el regacho de Idiazabal, en término de Gazólaz (Cendea de Zizur) y finalmente al río Arga.

La propuesta de ordenación planteada en el PUM, básicamente en lo concerniente a la categorización del suelo no urbanizable, recoge la protección especial del entorno fluvial de los ríos Elorz-Arga, refrendada en la figura del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. Así mismo, se han protegido otros cauces menores, que en el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia se reducen a pequeñas acequias imperceptibles en el entorno del secano cerealista de la Cuenca de Pamplona.

Por otro lado, ya ha quedado descrita la afección como consecuencia de la propuesta planteada en el PGM del trazado de la variante propuesta. Hay que considerar que el tránsito del viario a través del puente sobre el río es una realidad consolidada. Aquí se trata de plantear una nueva conexión que afecta más a los terrenos externos a la margen fluvial.





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



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



Por último, y desde un carácter más urbano, el PGM ha procurado atender a la integración ambiental y paisajística, de pequeños cursos fluviales emplazados en zonas de nuevos desarrollos. Este es el caso de las regatas localizada en el área de nuevo desarrollo en la ampliación de la urbanización Ardol, con un tratamiento en la medida de lo posible de cauce abierto, garantizando su continuidad hasta su unión con el regacho Idiazabal.

El impacto se puede calificar; de carácter **negativo**, por cuanto los desarrollos urbanísticos pueden conllevar afecciones a los entornos del sistema fluvial; **mínimo**, por cuanto que no se plantean impactos sobre la zona del Dominio Público Hidráulico; alteración del drenaje natural de los terrenos, ni cambios ambientales notables; **directo**; **no acumulativo ni sinérgico**; **a corto plazo**; y **temporal**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**, puesta que los nuevos desarrollos no plantean afecciones de relevancia a la hidrografía superficial.

Por otra parte, los planteamientos de protección llevados a cabo en los márgenes de los barracos secundarios (UAP-2), desatacando su valor como conectores territoriales adquiere un carácter de impacto **positivo**.

10.4.4.- IMPACTOS POTENCIALES A LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA.

Vegetación.

Mención especial merecen distintos ámbitos del suelo urbano consolidado, algunos de ellos desarrollados bajo el Plan de Acción por el Clima y la Energía Sostenible; entorno de la balsa de Ardol, Islas de Biodiversidad del parque Talluntze, con crecimiento de plantas y arbolado autóctono y flores polinizadoras.

Por su parte, los sectores espaciales que acogen los nuevos desarrollos urbanos se asientan en líneas generales sobre espacios agrícolas que no cuentan en la actualidad con vegetación reseñable, y con nula afección a la existencia de hábitats de interés comunitario en el término municipal. Por ello, el impacto sobre la vegetación no se considera significativo. No obstante, en un medio donde los efectos del cambio climático vaticinan mutaciones hacia escenarios más rigurosos de calentamiento global, donde serán más habituales las olas de calor, la escasa presencia de vegetación debe constituir un valor a mantener e incluso a aumentar.

En cuanto a la vegetación natural del resto del término municipal, principalmente el bosque de ribera de los ríos Arga-Elorz, pinares, matorrales y pastizales de la zona del talud, ha quedado garantizada su protección con las diferentes subcategorías del SNU establecidas en el PGM, tanto de Protección: SNUPrA:VEI y SNUPrA:ZF; como con la de SNU Preservación: SNUPrSA:FAVAP, SNUPrSA:FAH y SNUPrSA:CT.

El impacto se puede calificar; de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los terrenos por los desarrollos urbanos implica directamente la eliminación de la vegetación existente; **mínimo**, partiendo de la realidad actual de estos entornos, con ausencia de vegetación relevante; **directo**; **no acumulativo**; **a corto plazo** y





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.



permanente, si bien las zonas verdes planteadas recuperarán la vegetación eliminada.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**, que en algún caso precisará de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones de los nuevos desarrollos en la eliminación de la vegetación.

Fauna

Los impactos más importantes producidos por la consolidación de los nuevos desarrollos son la propia eliminación de los biotopos y la mayor fragmentación del territorio debido sobre todo a la construcción de nuevas infraestructuras viarias, que por otro lado aumentarán el efecto barrera para algunas comunidades de animales.

Los nuevos desarrollos propuestos en los sectores espaciales por el PGM se hayan emplazados en entornos ya estructurados y delimitados por ejes viarios, por lo que el punto de partida para la fauna es la de un entorno muy humanizado y profusamente fragmentada. El impacto en estas zonas no será por tanto significativo.

Respecto al resto del Suelo no Urbanizable, las mayores afecciones a la fauna vendrán como consecuencia de la instalación de determinadas actividades, infraestructuras y otros servicios que de manera especial deban emplazarse en este tipo de suelo. Dichos proyectos van unidos al correspondiente procedimiento ambiental, por lo que su incidencia a la fauna será limitada y corregida.

La protección a la fauna se encuentra garantizada, al igual que en el caso de la vegetación, por la categorización del SNU y su régimen de protección establecido en la normativa del PGM.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo**, por cuanto que la ocupación de los terrenos implica directamente la eliminación de los biotopos existentes; **notable**, partiendo de la realidad actual de estos entornos; **directo**; **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible** a nivel general, que precisarán de medidas preventivas y correctoras para amortiguar las afecciones a la fauna.

10.4.5.- IMPACTOS POTENCIALES A LA MOVILIDAD

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia ha considerado la movilidad Urbana y territorial como un eje fundamental en la ordenación y gestión del uso del suelo. Sobre la base de diferentes estudios, planes y estrategias que han analizado con anterioridad este parámetro (PMUS, PACES, AL21), se han valorado los principales problemas existentes en este campo al objeto de buscar las soluciones oportunas, con propuestas realizadas sobre la base de la viabilidad económica de las mismas.





Con ello se persigue maximizar los resultados con inversiones razonables. El objetivo fundamental, es favorecer una movilidad sostenible priorizando los modos de desplazamiento peatonal, ciclista y público.

En cuanto a la movilidad interna de la población, con motivo de los movimientos habituales (laborales, educativos, de compra, de ocio o socialización), el PGM no propone un crecimiento de la superficie urbana que conlleve a su vez un incremento importante de las distancias que afecte a los desplazamientos de la población. La dimensión de esta parte de la Gran Ciudad, en el contexto territorial del Área Metropolitana de Pamplona, permiten la idoneidad para los tránsitos peatonal y ciclista de carácter interno que desde el PGM se trata de reforzar, conectando de manera optimizada los tres núcleos urbanos de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

A nivel de la movilidad externa, se debe considerar la movilidad derivada de los desarrollos propuestos desde el PGM, así como la resultante del desarrollo del PSIS del AVE, dado que al aumento de la movilidad generada habrá que contrarrestar los nuevos viales de conexión, los cuales posibilitan nuevas alternativas de entrada y salida a la ciudad, a la vez que favorecen el tráfico viario externo al núcleo, sobre todo el relativo al tráfico pesado, redundando positivamente en la movilidad interna de la población.

El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**, por cuanto las propuestas de nuevos desarrollos implican mayor número de desplazamientos, si bien estos nuevos planteamientos son minimizados con las propuestas del plan de movilidad; **notable; directo; acumulativo; a corto plazo y permanente.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

10.4.6.- IMPACTOS POTENCIALES A LA ATMÓSFERA, INCREMENTO DE LA CONTAMINACIÓN Y CALIDAD DEL AIRE

Todo planteamiento de crecimiento urbano lleva aparejado, a priori, una afección directa sobre la calidad del aire, que se verá afectado tanto por el aumento de las partículas en suspensión como por el incremento de gases contaminantes a la atmósfera. El desarrollo urbano conllevará igualmente un aumento del tráfico, que incidirá asimismo en la contaminación atmosférica.

El modelo territorial planteado para Zizur Mayor/Zizur Nagusia, como parte integrante de la Gran Ciudad, implicará un aumento de tráfico rodado que harán incrementar previsiblemente las emisiones de CO₂ a la atmósfera.

A su vez, los nuevos desarrollos residenciales, tanto los previstos en suelo urbano como los incluidos en los nuevos sectores, prevén un aumento de 2.432 nuevas viviendas que conlleva al mismo tiempo un aumento del número de calefacciones y refrigeradores y con ello un incremento directo de las emisiones. Será fundamental la elección de la fuente de energía utilizada para tales fines. Evidentemente, 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.



paso continuo hacia el consumo de energías renovables debe ser la tendencia a seguir a corto y medio plazo.

Igualmente, los nuevos sectores de actividades económicas y de servicios constituirán un foco de emisiones todavía más impactantes que los residenciales donde el grado de intensidad de la contaminación dependerá en mayor medida del tipo de actividad industrial a implantar.

Por su parte, Las reservas de nuevos suelos, que buscan ocupar los espacios intersticiales entre los suelos consolidados, siguen manteniendo esta óptima localización y no suponen un aumento de las distancias en los desplazamientos que conlleven el aumento de la emisión de gases de efecto invernadero. Por otro lado, la mejora y nuevos trazados de las infraestructuras viarias externas al núcleo urbano puede constituir un impacto positivo a nivel atmosférico al alejar la contaminación del tráfico de las zonas habitadas.

Las características bioclimáticas de las construcciones, tanto viviendas como naves industriales, servicios y otros, y la utilización de medidas pasivas y activas para el aprovechamiento de la energía solar, geotérmica aerotermia y eólica a pequeña escala, pueden minimizar la emisión de gases de efecto invernadero.

Además, todos los nuevos desarrollos llevan implícita la iluminación de las nuevas construcciones, así como la de del resto del espacio público constituido por los viales y los espacios libres y zonas verdes, que conllevará al aumento de la contaminación lumínica del espacio urbano.

El PGM, planteará una serie de medidas correctoras y recomendaciones para minimizar las afecciones sobre el medio ambiente atmosférico; en base a una movilidad y a un desarrollo urbano con criterios de sostenibilidad, y la creación de una red de caminos peatonales y ciclistas.

El impacto se puede calificar: de carácter **negativo**; si bien se debe considerar que la calidad del aire en Navarra presenta actualmente, en general, unos niveles buenos, y que está aprobado el Plan de Mejora de la Calidad del Aire que proporcione las pautas y herramientas para alcanzar una calidad del aire que no dé lugar a riesgos inaceptables en la salud de las personas o en el medio ambiente, **directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

10.4.7 - IMPACTOS POTENCIALES SOBRE LA CALIDAD DEL MEDIO AMBIENTE URBANO. EMISIÓN DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

El tráfico rodado es el principal elemento generador de ruido que afecta al territorio de Zizur Mayor/Zizur Nagusia. Destacan por su relevancia e intensidad de tráfico dos autovías: la A-15, y la A-12, Autovía del Camino, que como vías de gran capacidad permiten su conexión con las capitales provinciales limítrofes. Con una menor intensidad figuran las vías de rango local, constituidas en avenidas urbanas, que lo





conectan con las localidades vecinas (Gazóiz, Cizur Menor). Igualmente, la línea ferroviaria presenta una incidencia acústica. De todas ellas es la autovía A-12 la que tiene una mayor afección dada su proximidad al ámbito propiamente urbano.

El ruido urbano guarda estrecha relación con las características de la movilidad. El ruido interno puede ser corregido, en parte, con la ordenación del tráfico, así como con la aplicación de normativas específicas en locales generadores de ruido. El Plan General Municipal aplicará en sus determinaciones la legislación vigente en materia de ruido, en cuanto a la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas e incluirá un documento de movilidad en el desarrollo del PGM y analizará toda la casuística relativa al ruido.

En Navarra, en respuesta a dichas determinaciones, se han realizado los Mapas Estratégicos de Ruido (MER) de la Comarca de Pamplona y Planes de Acción de ruido (PAR), así como los MER de los Grandes ejes viarios de la comunidad, afectando a alguno de los ejes que atraviesan nuestro municipio (A-15 y A-12). El resto de las vías que no cuentan con estos mapas acústicos, al igual que la línea ferroviaria, contarán con estudios realizados desde el PGM.

El Estudio del Ruido realizado en el contexto del PGM estudia la calidad acústica considerando el tráfico actual más un incremento del número de desplazamientos debido a las nuevas propuestas de urbanización y a las nuevas infraestructuras viarias planteadas.

En los nuevos sectores residenciales para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica las nuevas edificaciones deben quedar fuera del límite marcado por la isófona $L_n=50$ dB, que es el indicador más exigente en cuanto al objetivo de calidad acústica. Para ello se han definido las zonas de limitación acústica a partir de los mapas estratégicos de ruido de acuerdo con la legislación vigente, RD 1367/2007. Toda área por desarrollar dentro de la isófona $L_n=50$ dB estará supeditada a la consulta de la autoridad competente.

En el medio rural el ruido tiene en principio una menor consideración. Los itinerarios rurales planteados deben tener presente el efecto negativo de los focos de emisión producidos por las vías de comunicación y los emplazamientos industriales.

El impacto se califica: de signo **negativo; notable**, si bien las determinaciones del PGM establecen las zonas de servidumbre acústica y se adaptan a los objetivos de calidad, **directo; no acumulativo; a medio plazo y temporal**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada**.

10.4.8.- IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL RECURSO AGUA.

Una de las mayores afecciones provocadas por el desarrollo urbanístico es el aumento del consumo de recursos naturales y entre ellos uno de los más destacados es el aumento del consumo de agua.





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



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



PGM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

El aumento del consumo de agua estará relacionado con el aumento de la población. Además, ello conllevará el aumento de las aguas residuales que deben ser depuradas. La alternativa propuesta garantiza una correcta gestión del ciclo del agua, de manera que esté asegurada tanto el abastecimiento como el saneamiento con el cumplimiento de los condicionantes establecidos por la legislación vigente.

Tanto el consumo de agua potable, como la generación de aguas residuales se verá incrementado. El PGM deberá justificar tanto el abastecimiento de agua como el saneamiento en base al crecimiento final de los desarrollos previstos, y en concreto, en base al número final de viviendas planteadas.

Como ya ha sido explicado en el apartado correspondiente, según las previsiones de crecimiento del Plan de Gestión del Ciclo Integral del Agua en Navarra (PDCIA 2019-2030), y en base a los datos suministrados por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona (MCP), se concluye que Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta actualmente con recursos e infraestructuras suficientes para satisfacer la futura demanda de agua potable derivada de las previsiones de crecimiento y desarrollo del PUM.

Por lo que respecta a la calidad del agua, la MCP cuenta con tres fuentes fundamentales de abastecimiento de agua manantial de Arteta, embalse de Eugui y el embalse de Itoiz y cada una de ellas cuenta con una Estación de Tratamiento de Agua Potable (ETAP), Egullor, Eugui y Tiebas. El ámbito de la actuación está preferentemente abastecido por el manantial de Arteta que cuenta con la ETAP de Egullor con una capacidad de tratamiento de 800 l/s, ampliables a 1.200 l/s en una segunda fase. Con un tratamiento de Percloración-Coagulación, Floculación-Decantación, Filtración y Almacenamiento-Distribución, se asegura que la calidad del agua suministrada cumple con todos los parámetros incluidos en la normativa vigente de calidad del agua (RD 140/2003).

En cuanto al saneamiento de las aguas, el PGM plantea una red de saneamiento separativa donde las aguas fecales serán tratadas en la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), La EDAR de Arazuri. Según los datos aportados por NILSA tiene capacidad suficiente para acoger las nuevas demandas previstas en el PUM.

En el diseño de las redes de pluviales y nuevas urbanizaciones deberán tenerse en cuenta el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el artículo 126 ter, del RD 665/2023 Apartado 7 se recoge que "las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales y desarrollos urbanísticos en general, **deberán introducir sistemas de drenaje sostenible**, tales como superficies y acabados permeables, de forma que el eventual incremento del riesgo de inundación se mitigue. A tal efecto, el expediente del desarrollo urbanístico deberá incluir un estudio hidrológico-hidráulico que lo justifique".

En su anexo XI apartado 4, el nuevo reglamento señala que, "puesto que la actividad urbanizadora es una de las actuaciones antrópicas de mayor impacto sobre el DPH, las aguas de escorrentía originadas en los episodios de lluvia deben





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



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



ser objeto de protección, evitando en la medida de lo posible su contaminación y **primando el respeto al ciclo hidrológico natural a través del impulso de técnicas de infiltración y de drenaje urbano sostenible para su revalorización**"

Guía de drenaje sostenible para fomentar buenas prácticas urbanísticas en la gestión del agua que Nisa publicó el 16 de febrero de 2023.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible.**

10.4.9- IMPACTOS POTENCIALES POR GENERACIÓN DE RESIDUOS.

Los nuevos desarrollos urbanos planteados por el PGM generan un incremento de los residuos urbanos. Estos son gestionados en la actualidad por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona.

El Plan Director de Residuos de Navarra es el que analiza los diferentes tipos de residuos y propone el modelo de su gestión. Las instalaciones de las que dispone la Comunidad Autónoma tienen la suficiente capacidad de acogida para tratar el aumento de residuos previstos con las previsiones del PGM. Por otra parte, La gestión de los residuos peligrosos deberá ser realizada por órganos gestores autorizados.

La MCP cuenta con el Centro de Tratamiento de Residuos Urbanos de Góngora (Valle de Aranguren). La recogida está diversificada por fracciones, existiendo recogida de residuos sólidos urbanos, papel y cartón, vidrio, envases, pilas, voluminosos y escombros.

La capacidad de las instalaciones existentes es suficiente para acoger los incrementos de residuos generados en los nuevos desarrollos, por lo que sólo será necesaria la instalación de los elementos de recogida, la modificación de las rutas y aumentar el personal y los medios de transporte si es necesario.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible.**

10.4.11- IMPACTOS POTENCIALES POR CONSUMO DE RECURSOS ENERGÉTICOS.

El desarrollo urbanístico propuesto lleva implícito el aumento del consumo de los recursos energéticos a todos los niveles: a nivel de consumo doméstico, de actividades económicas, de servicios y equipamientos, de alumbrado público, o por los medios de transporte en relación con las distintas fuentes de energía, principalmente la eléctrica y la de los productos derivados del petróleo.





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



El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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 impacto sobre dichos recursos podrá ser reducido por medio de la aplicación de medidas de eficiencia y ahorro energético, con los planteamientos derivados del estudio de movilidad y de otras normativas establecidas en el presente PGM. La magnitud del impacto será proporcional a las construcciones realizadas constituyendo una medida eficaz el reciclaje de materiales de construcción. Las medidas preventivas y correctoras deberán dirigir el consumo energético preferentemente hacia las fuentes de energía renovables, eólica y solar.

El impacto se puede calificar de carácter **negativo; notable; directo; acumulativo; a corto plazo y temporal.**

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada.**

10.4.11 - IMPACTOS POTENCIALES AL PAISAJE

Los planteamientos inherentes a todo desarrollo urbano, bien sea de carácter residencial, industrial, servicios o de infraestructuras, suponen una alteración notable del paisaje. No obstante, la ordenación propuesta en el PGM busca la compactación de la ciudad, completando espacios intersticiales con una continuidad del ámbito consolidado hasta unos límites o bordes urbanos claramente definidos.

En el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, dada su pertenencia al Área Metropolitana de Pamplona en su borde suroeste y a su realidad particular, la ocupación de los nuevos desarrollos supone en mayor medida la continuidad del núcleo urbano hasta el límite del término municipal, lo cual ha conllevado para una ordenación más apropiada la redelimitación de términos (ampliación de la urbanización Zizur). Ello supone que el resultado de dicha ordenación debe prever la integración paisajística de dicha transición entre el medio urbano y el medio rural.

El PGM ha incluido desde su fase inicial, un diagnóstico y análisis territorial del término municipal de Zizur Mayor/Zizur Nagusia basado en las Unidades Ambientales y Paisajísticas, y Unidades Periurbanas, estableciendo para cada una de ellas una serie de recomendaciones de ordenación. Ello, junto a las consideraciones recogidas en el Documento de Paisaje del POT-3 "Área Central", han supuesto la base para la categorización del Suelo No Urbanizable, donde se ha tenido en cuenta todo lo concerniente a la preservación de paisajes por su valor natural y cultural, así como su consideración como Paisajes de Atención Especial.

El P.G.M. no señala actuaciones concretas que pudieran generar impactos significativos en el paisaje de estos entornos. El concepto de reversibilidad será el elemento fundamental para la preservación de estos ámbitos frente a los posibles usos constructivos y no constructivos desde el punto de vista del paisaje.

El impacto tiene un carácter **negativo** en cuanto a la transformación del espacio rústico en urbano, si bien, en líneas generales no se ocupan elementos de paisaje de alto valor, y estos son similares a los del entorno. Es como si el escenario actual se desplazase sin cambio alguno. Por ello, el impacto puede calificarse también de





carácter **positivo**, por cuanto que las actuaciones de orden urbano planteadas en los nuevos espacios de desarrollo se marcan el objetivo de minimizar el impacto paisajístico existente. Esto es más evidente en el espacio rústico, desde la normativa del PGM se plantea potenciar visualmente los entornos de ciertos ámbitos de valor paisajístico (pinar de Ardoi, entorno fluvial de los ríos Elorz-Arga, etc); **mínimo**, partiendo de la realidad actual de estos entornos; **directo**; no **acumulativo**; a **corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

10.4.12 - IMPACTOS POTENCIALES SOBRE EL PATRIMONIO HISTÓRICO-CULTURAL

Zizur Mayor/Zizur Nagusia cuenta con un moderado patrimonio histórico-cultural, inexistente a nivel de patrimonio arqueológico. Este es algo más relevante a nivel de patrimonio arquitectónico en suelo urbano, con un monumento declarado como Bienes de Interés Cultural (BIC), la Iglesia de San Andrés]. En el suelo rústico destaca la presencia del Camino de Santiago declarado igualmente BIC como (itinerario).

El PGM ha desarrollado un Catálogo del Patrimonio Cultural donde se establece el régimen de protección derivado de la legislación vigente en esta materia; Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y La Ley Foral 14/2005, de 22 de noviembre, del Patrimonio Cultural de Navarra, siguiendo las orientaciones recogidas en los Anexos PC1 y PC2 del Plan de Ordenación Territorial POT-3 "Área Central".

Además, en el apartado correspondiente se ha valorado el patrimonio cultural presente en cada una de las Unidades Ambientales y Paisajísticas, y las consideraciones para su ordenación.

El impacto se puede calificar, en cuanto al signo, tanto de carácter **negativo** como **positivo**, pues indistintamente las actuaciones propuestas pueden implicar, individualmente, impactos de ambos signos; **mínimo**, porque no se prevén afecciones relevantes; **directo**; no **acumulativo**; a **corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **compatible**.

10.4.15- IMPACTOS POTENCIALES DERIVADOS DE LOS RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS

El PGM ha considerado a nivel territorial tres tipos de riesgos naturales y tecnológicos, y así ha subcategorizado los primeros en la Normativa Urbanística Particular del Suelo No urbanizable: Riesgo de Inundación y Riesgo de Incendios. A ellos hay que sumar el riesgo por transporte de mercancías peligrosas.

El riesgo de inundación va asociado principalmente a los cauces fluviales principales, ríos Elorz y Arga, para los cuales se debe mantener la cautela constante ante los posibles riesgos por inundaciones. No obstante, en la actualidad ambos





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.



cauces no afectan al suelo urbano ni a los sectores planteados como suelo urbanizable para acoger los nuevos desarrollos.

Se da la circunstancia de que las zonas inundables de ambos sistemas fluviales sí afectan al entorno de PSIS de la Nueva estación del AVE en Pamplona, cuya incidencia ha sido valorada desde la Evaluación Ambiental Estratégica de dicho instrumento de ordenación territorial.

Por lo que respecta al suelo rústico, no existen construcciones afectadas por este riesgo.

Por otra parte, Zizur Mayor/Zizur Nagusia se encuentra ubicada en una zona, clasificada en el Plan Especial de Protección Civil de Emergencias por **riesgo de Incendios Forestales** como de riesgo alto. El riesgo más relevante afecta en su totalidad al suelo urbano consolidado, en la zona norte próxima al pinar de Ardoi. Por lo que respecta a los nuevos desarrollos, se ha contemplado la posible incidencia en base a la matriz agrícola-urbana, para lo que es necesario mantener una franja de protección.

Por último, ha sido considerado el **riesgo por transporte de mercancías peligrosas** que afecta a la red de itinerarios que incluye a las autovías A-12 y A-15, además de la línea ferroviaria, y sobre la cual será de aplicación la legislación sectorial.

El impacto se puede calificar, en cuanto al signo, de carácter **negativo**, pues pueden implicar importantes efectos negativos: **notable**, porque no se prevén afecciones relevantes: **directo**, no **acumulativo**, **a largo plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección puede considerarse como **moderada**.

10.4.16.- IMPACTOS POTENCIALES A LAS SALUD HUMANA.

Las afecciones del PGM respecto a la salud humana será la consecuencia indirecta de otra serie de afecciones analizadas con anterioridad: la exposición a riesgos naturales y tecnológicos, contaminación atmosférica, acústica, lumínica y la contaminación del agua y del suelo.

El impacto se puede calificar, de carácter **negativo**; **notable**; **directo**; **acumulativo**; **a corto plazo** y **permanente**.

En la fase de planeamiento general, la valoración de esta afección se considera **compatible**.

10.4.17.- VALORACIÓN GLOBAL DE LAS AFECCIONES.

Desde una valoración general se puede afirmar que la alternativa propuesta no conlleva un aumento insostenible de consumo de suelo y de otros recursos. Se apuesta por un modelo de núcleo compacto, enmarcada en unos límites ya





definidos, y que desecha por tanto el crecimiento descontrolado de los desarrollos urbanos sobre el término municipal.

Además, la nueva propuesta apuesta por la oportunidad de diseñar un modelo territorial y urbana en términos de sostenibilidad, incorporando nuevos criterios que permiten avanzar hacia ella, como son en lo referente a la movilidad, el ruido, planteamientos de reforma interior o planteamientos de acción en materia energética y en materia de protección y preservación de los valores ambientales y paisajísticos del término municipal.

10.5. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS.

Resulta complicado el establecimiento de medidas preventivas y correctoras con carácter general para todos los ámbitos de desarrollo urbano propuestos en el PGM, así como para las propuestas relacionadas con el régimen de protección del suelo no urbanizable que afectan al resto del territorio del municipio. Ciertamente es más viable cuando las medidas tratan de preservar algún elemento concreto destacable por su relevancia en virtud de ciertos valores ambientales, paisajísticos, productivos, culturales, etc., o sobre alguna propuesta de desarrollo concreto con una relevante incidencia ambiental.

Parece más factible posponer la concreción de dichas medidas en cada una de los planes y proyectos de desarrollo establecidos por el propio Plan, pues los impactos más evidentes sobre los que se pueden establecer medidas tienen que ver con cuestiones derivadas del proyecto de obra y las afecciones posteriores en la fase de explotación.

No obstante, y pese a lo ya señalado, se establecen diversas directrices, criterios, recomendaciones y medidas, que serán consideradas en la Normativa urbanística del PGM, y deberá ser recogida en los planes de desarrollo y proyectos de urbanización posteriores al citado planeamiento. Para ello se sigue el mismo orden sobre los diferentes aspectos sobre los que se han analizado los previsibles impactos del PGM.

El PGM asume como medidas correctoras, criterios y recomendaciones de ordenación, aquellas recogidas en Estrategias, Planes y Agendas aprobadas por el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia: AL21, PMUS, PACEs, etc., las cuales han sido descritas en apartados precedentes de este documento. Además, a las medidas siguientes hay que sumar las indicadas en el análisis de las Unidades Ambientales y Paisajísticas desarrollado en el apartado 5.

10.5.1.- MEDIDAS RELATIVAS A LA OCUPACIÓN DEL SUELO.

- Los nuevos ámbitos de desarrollo en los sectores espaciales de carácter urbano deberán utilizar bases de urbanización que causen el menor impacto ambiental posible.
- Con carácter general para todos los suelos del término municipal, y con carácter especial para los entornos emplazados en la llanura aluvial de los ríos Elorz-Arga, se priorizará la ocupación del suelo en base a técnicas de drenaje sostenible, con zonas blandas que permitan la evapotranspiración y la infiltración del agua frente a las superficies duras e impermeables derivadas del sellado del suelo.





10.5.2.- MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA GEOMORFOLOGÍA, MOVIMIENTOS DE TIERRAS,

- Aquellos sectores u otros ámbitos de desarrollo del PGM que precisen realizar desmontes y movimientos de tierras intentarán minimizar estos procedimientos en la medida de lo posible ajustando y adaptando los nuevos desarrollos a la realidad geomorfológica del ámbito.
- En los sectores, donde no está establecida la ordenación pormenorizada, se restringirán las actividades constructivas en las zonas de pendiente superior al 15%, de forma que se reduzcan al máximo los movimientos con tierra.
- Los planes parciales u otras figuras de planeamiento que desarrollan los sectores, y Unidades de Ejecución afectadas por desmontes deberán incorporar un estudio específico del volumen de desmonte previsto y el lugar de depósito de los sobrantes priorizando el propio sector. Los excedentes de tierra deberán ir a un vertedero autorizado.

10.5.3.- MEDIDAS POR AFECCIÓN A LA RED HIDROGRÁFICA,

- El acondicionamiento del terreno para la urbanización de los sectores y otros ámbitos puede afectar a la red natural de drenaje, por ello la normativa de los sectores y unidades de ejecución afectados debería considerar la integración de las regatas existentes, en el sistema general o local de zonas verdes y espacios libres.
- Los espacios incluidos en la zona estimada de Dominio Público Hidráulico deberán contar con la preceptiva autorización o concesión del Organismo de Cuenca, tal y como queda definido en la legislación vigente.
- Las actuaciones que requieran la captación de aguas del cauce o vertido directo o indirecto de residuales al mismo, así como captación de aguas del subsuelo mediante la apertura de pozos, deberán solicitar la preceptiva concesión o autorización del Organismo de Cuenca.

10.5.4.- MEDIDAS ANTE AFECCIONES A LA BIODIVERSIDAD, VEGETACIÓN Y FAUNA,

Vegetación,

- En los ámbitos de nuevos desarrollos, las zonas verdes integrarán prioritariamente las manchas de vegetación natural existentes y, en su diseño, se considerará la vegetación asociada a la red de regatas y zonas de taludes, procurando la interconexión entre los grandes ámbitos de este tipo de suelo.
- Así mismo, en el tratamiento de estas zonas se dará prioridad a las especies autóctonas por ser las mejor adaptadas al entorno, y especies xerófilas, con poca necesidad de agua de riego.





- En el suelo no urbanizable se considera prioritario la recuperación de espacios degradados por constituir zonas de acopio para construcción de infraestructuras de extracción de áridos abandonadas o vertederos incontrolados.
- Por último, desde el PGM se da una prioridad de conservación y de conectividad territorial a todo el sistema fluvial que drena el término municipal, que incluye a los ríos Arga y Elorz, así como al resto de cauces menores.

Fauna.

Las nuevas propuestas del PGM pueden conllevar la pérdida total o la fragmentación de los hábitats donde se emplazan las distintas especies de animales.

Por tal motivo, como principal medida preventiva se consideran las medidas de conservación aplicables en los corredores ecológicos del ámbito, compuesta fundamentalmente por dos grandes entornos: el sistema fluvial de los ríos Arga-Elorz, y las formaciones de vegetación y masas forestales distribuidas en ámbito del talud que separa la meseta del valle fluvial. Se añaden, además, otra serie de elementos de carácter antrópico que, bien por la superficie ocupada, o bien por los ámbitos seminaturales generados en su entorno próximo, juegan también un importante papel en la conectividad ecológica del territorio: los itinerarios y recorridos peatonales; y los sistemas generales de zonas verdes y espacios libres en el ámbito urbano.

10.5.5.- MOVILIDAD.

Respecto a este factor, el objetivo del PGM es favorecer una movilidad sostenible priorizando los modos de desplazamiento peatonal, ciclista y público. Las medidas se centran en el núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, destacando las siguientes:

- Reordenar el tráfico dentro del municipio con calles unidireccionales que solucionen el problema de la movilidad en calles de anchura insuficiente para la doble dirección, y de modo que se posibilite en ellas el tránsito peatonal y ciclista, o incluso los aparcamientos.
- Mejora de zonas verdes e interconexión con otros itinerarios de interés existentes en el municipio.
- Adecuación mediante arbolado y mobiliario urbano de las zonas verdes y espacios públicos del núcleo urbano de Zizur Mayor/Zizur Nagusia y su entorno periurbano como estrategia frente a las consecuencias derivadas del cambio climático (islas de calor).
- Favorecer una movilidad sostenible que asegure los riesgos posibles en relación con el impacto de género, priorizando los modos de desplazamiento peatonal y ciclista. Mejorar la iluminación y visibilidad.
- Ordenar el uso de la bicicleta.





10.5.7.- MEDIDAS DE AHORRO ENERGÉTICO Y DISMINUCIÓN DE EMISIONES A LA ATMÓSFERA.

Con el objetivo de **reducir el consumo energético** en todos los ámbitos de desarrollo (residencial, industrial, servicios, equipamientos) y **reducir las emisiones a la atmósfera**, se establecen las siguientes medidas preventivas en el desarrollo de los nuevos sectores:

- Cumplimiento de las determinaciones recogidas en el Código Técnico de la Edificación. Documento Básico HE: HE0 Limitación del consumo energético, HE1 Limitación de la demanda energética, HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas, HE3 Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación, HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria y HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.
- Fomentar el consumo de las energías más limpias y menos contaminantes en el momento actual.
- Fomentar la construcción de edificios eficientes energéticamente, con menos consumo energético y reducción de emisiones.
- Fomentar la planificación de los nuevos desarrollos urbanísticos con medidas de eficiencia energética (diseño y orientación de los edificios).
- Se señala como criterio para los diferentes Sectores Espaciales la correcta orientación de las nuevas edificaciones para beneficiarse de factores naturales como los efectos del soleamiento y el régimen de vientos.
- Se consideran entre otras actuaciones de cierre de balcones, terrazas, condiciones de cerramientos, cubriciones en plantas bajas, etc.
- En cuanto al uso de instalaciones de energías renovables, salvo en edificios catalogados que lo limiten, se posibilita la instalación de placas solares en cualquier edificación del casco urbano, siempre que se cumplan unas determinadas condiciones de estética.

En relación con la **contaminación producida por los transportes**, las medidas correspondientes han sido incluidas en el apartado de movilidad.

En cuanto a la **contaminación lumínica**, Zizur Mayor/Zizur Nagusia viene aplicando un Plan de eficiencia energética a su sistema de alumbrado público y a edificios de la administración, y estas medidas en cierta manera han constituido una solución para la reducción de la contaminación lumínica y consumo energético. La situación por tanto es potencialmente mejorable tanto en el espacio consolidado como en los nuevos desarrollos planteados en el PGM, que deberán en primer lugar, introducir ciertos criterios básicos para disminuir los niveles de contaminación lumínica: no emitir luz sobre la horizontal (no se aprovecha, es deslumbrante y alcanza largas distancias), no sobre iluminar y evitar las lámparas de amplio espectro. Además, se hace necesario luchar en dos frentes previos: el ahorro y la eficiencia.

Además, se proponen una serie de medidas recogidas en la "Propuesta de Modelo de Ordenanza Municipal de Alumbrado Exterior para la Protección del Medio Ambiente mediante la mejora de la Eficiencia Energética", elaborada por el Comité





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



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



español de Iluminación (CEI) y el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE):

- El alumbrado público deberá tener en cuenta tanto el diseño como el consumo de energía.
- Los niveles de iluminación no deben superar los valores máximos.
- Las instalaciones de alumbrado exterior deben estar dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado que proporcionen el consumo energético estrictamente necesario.
- Las instalaciones deben incorporar sistemas de regulación de nivel luminoso que permitan la reducción del flujo.
- Se debe cuidar el posicionamiento y la orientación de los aparatos para impedir la visión directa de las fuentes de luz. Se priorizará la dirección de la luz en sentido descendente.

Por lo que se refiere a la **contaminación electromagnética**, únicamente se tiene en consideración la contaminación producida por las subestaciones y líneas eléctricas de alta tensión, debido a la mayor incidencia de estas infraestructuras sobre las propuestas del PGM.

- En el desarrollo de los nuevos ámbitos se considera el desvío de las líneas de alta tensión y la necesidad de establecer una banda de servidumbre de 8 metros para que no se permita el desarrollo de usos residenciales.

10.5.7 - MEDIDAS DE AFECCIÓN A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En tanto en cuanto no se defina la ordenación para las áreas de nuevo desarrollo urbanístico, en cuanto a edificios, viales, etc., no es posible realizar una evaluación acústica que muestre el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, en el entorno de los ejes viarios ni aprobar un número estimado de viviendas, colegios, hospitales y de personas que están expuestos a niveles de ruido por encima de los objetivos.

Por tanto, para los nuevos desarrollos, tanto los referidos al suelo urbano no consolidado como a los sectores del suelo urbanizable, que se hallen próximos a carreteras, deberán incluir en la normativa particular la obligación de realizar estudios acústicos para determinar los niveles sonoros que permitan establecer las líneas de edificación con respecto a las carreteras y diseñar las medidas paliativas que resulten oportunas para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en el RD 1367/2007.

Se pueden recomendar algunas actuaciones para la disminución de la afección acústica como son:

- El uso de mezclas bituminosas abiertas que reducen las emisiones acústicas.
- La plantación de barreras vegetales tupidas en las principales vías de acceso.





- Reducir la velocidad dentro de los núcleos urbanos a 40km/h.

10.5.8.- MEDIDAS SOBRE EL AGUA COMO RECURSO NATURAL

Consumo de agua.

Como ha quedado explicado en apartados precedentes relativos al Abastecimiento de agua, se concluye que, con las previsiones de crecimiento y desarrollo previstas en el Plan Municipal, está garantizada la satisfacción de la demanda de agua potable a Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

Igualmente, está garantizada la calidad del agua potable con la Estación de tratamiento de Agua Potable (ETAP) de Eguillor.

Al objeto de moderar el consumo de agua, debería quedar recogida en ordenanzas municipales o normativa del PGM, la aplicación en todas las edificaciones públicas la instalación de elementos que posibiliten el ahorro del consumo de agua.

Las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030", encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir el consumo de agua, mejorar la eficiencia en el uso y evitar el deterioro del recurso.

En el caso de Zizur Mayor/Zizur Nagusia, con el desarrollo de las medidas previstas en el PDCIA 2019-2030 en el horizonte 2030 se cumplirán prácticamente todos los objetivos, siendo el más importante desde el punto de vista municipal, fomentar la reducción del consumo y la eficiencia del uso en la red de baja.

Los objetivos de consumo y eficiencia del PDCIA 2019-2030. Se propone que se satisfagan las demandas futuras con criterio de eficiencia y consumo responsable:

- Para 2024, los consumos domésticos no deberán superar los 120 l/hab./día de media en todas las comarcas. Se podrán admitir excepciones por parque de segunda vivienda u otras suficientemente justificadas.
- De forma transitoria y mientras se establezcan indicadores más exactos, con carácter general, las redes en baja (desde depósito de distribución) tendrán una eficiencia mínima del 60 % en 2024 y del 70 % en 2030.

Control de aguas residuales.

El PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia establece en las nuevas actuaciones una red de saneamiento separativa, que asegura que las aguas residuales de los nuevos desarrollos, tanto en el suelo urbano no consolidado como en el urbanizable, viertan a la red de saneamiento para su tratamiento en la EDAR de Arazuri.

Como ha quedado explicado previamente, la EDAR de Arazuri tiene capacidad suficiente para acoger las nuevas demandas previstas en el PUM.





Se proponen las siguientes medidas correctivas en relación con las aguas pluviales:

- Uso de pavimentos permeables al agua en las áreas peatonales, y en las zonas de aparcamientos, evitando las soleras de hormigón. Con ello se potencia la infiltración de las aguas de lluvia dispersando la carga contaminante y se evita al mismo tiempo la saturación de agua en la depuradora.
- Potenciar sistemas de reutilización de las aguas pluviales para riego de las zonas verdes.

Al igual que en caso del abastecimiento, las recomendaciones del presente PUM son las recogidas en el "Plan Director del Ciclo Integral del Agua de Uso Urbano de Navarra 2019-2030", encaminadas a conseguir los objetivos generales de reducir los caudales de tratamiento mediante redes separativas, mejorar la eficiencia de los tratamientos para satisfacer las futuras normativas de vertido aún más restrictivas y evitar el deterioro de la calidad del medio receptor:

- Fomentar la reducción del consumo y la de continuar con la implantación de redes separativas en los nuevos desarrollos, evitando el vertido de contaminantes al medio y el sobredimensionamiento de redes y las EDAR.
- Para que la ejecución de las redes separativas sea efectiva, debe realizarse una red de colectores de pluviales que transporte dichas aguas hasta los puntos de vertido a cauce, evitando su mezcla con las aguas fecales y/o industriales.
- En las actuaciones interiores y rehabilitaciones donde sea preciso debe fomentarse la separación de las redes pluviales y fecales del interior de las viviendas hasta la fachada, aunque la red exterior sea unitaria, para garantizar que en el futuro la red sea realmente separativa.
- En cumplimiento del apartado 7 del artículo 126 ter del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, el presente PUM determina que en los nuevos desarrollos previstos se incorporaran sistema de drenaje urbano sostenible (SUDS) que permiten un tratamiento en origen de las aguas pluviales, mitigando el riesgo de inundación, permitiendo el vertido directo a cauce para disminuir el volumen a tratar por la EDAR.

10.5.9 - MEDIDAS SOBRE LA GESTIÓN DE RESIDUOS

Se prevé que la gestión de los residuos llevada a cabo por la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona, en su Centro de Tratamiento de residuos de Góngora, no se van a ver afectada por el aumento de la cantidad de residuos generados en los nuevos desarrollos del PGM, y que podrá asimilar el control de estos.

Por otra parte, La gestión de los residuos peligrosos deberá ser realizada por órganos gestores autorizados.





Todas las propuestas del PGM relativas a nuevos desarrollos urbanos llevarán en su desarrollo un aumento de los residuos de construcción y demolición de los sobrantes de las obras. Estos residuos serán gestionados de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial, evitando los vertidos incontrolados en lugares no autorizados.

10.5.10.- MEDIDAS DE ADECUACIÓN PAISAJÍSTICA.

- Se procurará mantener en la medida de lo posible la morfología del terreno original en los ámbitos que cuentan con fuertes desniveles.
- El diseño de las nuevas zonas urbanas deberá adaptarse al máximo al entorno circundante y a la orografía. Para ello se propone la máxima mimetización e integración posible a través de elementos como pantallas vegetales, coloración similar al entorno, etc.
- Respecto al suelo rústico, las actuaciones con una mayor incidencia en el territorio deberán presentar un Estudio básico de Integración paisajística con respecto al espacio donde se pretenden implantar. Dicho estudio deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de paisaje u organismo que la tenga atribuida. Esta norma constituye una medida para la preservación paisajística del suelo no urbanizable de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

10.5.12.- PATRIMONIO CULTURAL.

- Tanto en los suelos urbanos, urbanizables y no urbanizables se estará a lo recogido en la ley de Patrimonio Cultural de Navarra.
- El régimen de protección del patrimonio cultural ha quedado especificado en el documento del Catálogo del PGM.

10.5.13.- RIESGOS NATURALES Y TECNOLÓGICOS.

Se han considerado los riesgos relativos a las inundaciones y a los incendios forestales.

Por lo que se refiere a **los inundaciones**, el PGM ha incorporado un Estudio hidrológico e Hidráulico que tiene carácter complementario con el presente EsAE. En el análisis de los resultados, no considerado el ámbito del PSIS de la Nueva Estación del AVE en Pamplona, se concluye que no se ven afectadas zonas consolidadas ni nuevos desarrollos urbanos por las zonas inundables.

En cuanto a los terrenos situados en zona inundable (avenida de 500 años), el promotor de cualquier actuación debe analizar los riesgos y, en consecuencia, adoptar las medidas adecuadas con arreglo a lo previsto en la legislación de Protección Civil al efecto, no responsabilizándose el Organismo de Cuenca de futuras afecciones debidas a esta circunstancia.





Con respecto al **riesgo de incendios**, el PGM ha delimitado los ámbitos afectados, la zona de riesgo alto, la matriz forestal-urbana y la matriz agrícola-urbana. En ellos se restringen los usos constructivos y no constructivos que puedan tener una incidencia alta sobre este riesgo. En el caso de posibles usos autorizables, serán las tramitaciones de solicitud del uso o actividad planteada las que deban incluir unas medidas preventivas o correctoras para paliar los efectos negativos respecto al riesgo de incendios.

10.6. PLAN DE VIGILANCIA AMBIENTAL

El Plan de Vigilancia Ambiental constituye un mecanismo de seguimiento y control de la evolución que diversos parámetros y objetivos ambientales, previamente definidos, tienen como consecuencia del desarrollo de las determinaciones y propuestas planteadas por el PGM de Zizur Mayor/Zizur Nagusia.

El PGV tiene por objeto supervisar el cumplimiento de los objetivos y criterios ambientales y/o de sostenibilidad marcados por PGM.

- Garantizar que las medidas protectoras y correctoras establecidas se implantan adecuadamente en las fases posteriores de desarrollo del PGM.
- Realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas implantadas y, en caso de no ser efectivas, analizar las causas y poner en marcha las medidas correctoras oportunas.
- Medir el grado de ajuste entre los impactos previstos y los que realmente se producen, tanto en magnitud como en variables afectadas.
- Determinar las actuaciones que se llevarán a cabo en caso de que se detecten incumplimientos en las obligaciones establecidas o se superen los umbrales fijados para las variables ambientales.

10.6.1 - INDICADORES DE SEGUIMIENTO Y CONTROL

El Decreto Foral Legislativo 1/2017, Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo, establece en su artículo 58.5 que el PGM debe incorporar "un sistema de indicadores de gestión y resultados que permita el seguimiento y evaluación del Plan." Los indicadores son parámetros estadísticos que pretenden proporcionar información sintética sobre un factor o elemento determinado que resulta relevante en el contexto del Plan General Municipal.

Para conseguir el seguimiento y la evaluación apropiado de las determinaciones propuestas, el Plan de Vigilancia Ambiental incorpora del citado Sistema de Indicadores aquellos considerados más relevantes para tal fin. A ellos ha sumado otros derivados de la categorización del suelo no urbanizable del PGM.

OCUPACIÓN DEL SUELO

Superficie urbanizada del término municipal

- Fórmula de Cálculo: $(\text{Superficie urbana} + \text{urbanizable (suelo naturaleza urbana)}) / \text{superficie del término municipal} \times 100$.
- Periodicidad de cálculo: BIANUAL.





- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Comprobar el cumplimiento del equilibrio marcado como valor deseable.

Superficies libres y zonas verdes públicas por habitante.

- Fórmula de Cálculo: Superficies libres y zonas verdes públicas ejecutadas por habitante.
- Periodicidad de cálculo: BIANUAL.
- Unidad de cálculo: Metro cuadrada/habitante.
- Fuente de información: Fase de desarrollo del planeamiento.
- Objetivo: Mejorar el valor de superficies y zonas verdes públicas ejecutadas. Punto de partida 16,6 m2/hab. Valor deseable 20 m2/hab.

Porcentaje de Suelo No Urbanizable de Protección-Preservación por su valor ambiental.

- Fórmula de Cálculo: Superficie del SNU de valor ambiental por la superficie total del término municipal.
- Periodicidad de cálculo: bianual.
- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Organismos sectoriales competentes y Ayuntamiento.
- Objetivo: Mantener o aumentar superficie de SNU de Protección-Preservación de carácter ambiental.

MOVILIDAD SOSTENIBLE

Proporción del número de calles con prioridad para peatones.

- Fórmula de Cálculo: Proporción del número de calles con prioridad para peatones (% número calles).
- Periodicidad de cálculo: Anual.
- Unidad de cálculo: % espacio viario para peatones.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Alcanzar una proporción del espacio viario para peatones mayor 65-75%.

Relación entre la longitud de los recorridos ciclistas con relación a la longitud total de calles.

- Fórmula de Cálculo: Longitud recorridos ciclistas/longitud de viales totales.
- Periodicidad de cálculo: BIANUAL.
- Unidad de cálculo: % de la longitud de los recorridos ciclistas en relación a la longitud total de calles.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento de los viales para bicicleta.





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



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



POM ZIZUR MAYOR/ZIZUR NAGUSIA

Estudio Ambiental Estratégico

GESTIÓN DEL AGUA

Pérdidas de agua en la red de distribución

- Fórmula de Cálculo: Pérdidas de agua en la red de distribución (%): $\{(\text{volumen de agua distribuida en red} - \text{volumen de agua facturada}) / \text{volumen de agua distribuida en red}\} \times 100$.
- Periodicidad de cálculo: BIANUAL
- Unidad de cálculo: %.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: reducción de la pérdida de agua en la red de distribución.

Volumen de agua reutilizada por habitante

- Fórmula de Cálculo: Volumen de agua reutilizada por habitante ($\text{m}^3/\text{hab}/\text{año}$): $[\text{volumen de agua depurada utilizada} / \text{número de habitantes}]$.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: metro cúbico/hab./año.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento del agua reutilizada.

GESTIÓN DE LA ENERGÍA

Consumo eléctrico municipal

- Fórmula de Cálculo: Consumo eléctrico municipal (kWh/hab y año): $[\text{consumo anual total de energía eléctrica de todos los sectores de actividad} / \text{número de habitantes}]$.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: $\text{kWh}/\text{hab. y año}$.
- Fuente de información: Empresas suministradoras de energía en el municipio y datos del Padrón Municipal.
- Objetivo: Disminución del consumo de energía.

Autosuficiencia energética local a partir de energías renovables

- Fórmula de Cálculo: Autosuficiencia energética local a partir de energías renovables (%): $[\text{producción local de EERR} / \text{consumo total energético del municipio}]$.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: (1) Producción local total de EERR (electricidad y energía térmica): kWh año . (2) $[(1) / \text{número de habitantes}]$: kWh/hab y año (o múltiplos).
- Fuente de información: Empresas suministradoras de energía en el municipio y datos del Padrón Municipal.
- Objetivo: Disminución del consumo de energía





GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

Generación de residuos sólidos urbanos.

- Fórmula de Cálculo: Cantidad de residuos urbanos generados por cada fracción por el número de habitantes del municipio.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Número de habitantes en radio de afección.
- Fuente de información: Mancomunidad de la Comarca de Pamplona o Ayuntamiento.
- Objetivo: Disminución de la cantidad de residuos generados en los hogares.

CALIDAD DEL AIRE, CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y ACÚSTICA

Porcentaje de población expuesta a niveles de inmisión en relación a 40 µg/m3 (PM10 y NO2).

- Fórmula de Cálculo: Porcentaje de población expuesta a niveles de inmisión inferiores a 40 µg/m3 (PM10 y NO2) [%]: [número de habitantes expuestos a niveles < 40 µg/m3/número total de habitantes].
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Días por año.
- Fuente de información: Servicio de Calidad del Aire del Gobierno de Navarra.
- Objetivo: Disminución del porcentaje de población expuesta.

Población expuesta a contaminación acústica

- Fórmula de Cálculo: Número de habitantes expuestos a niveles de ruido superiores a los establecidos en la legislación vigente.
- Periodicidad de cálculo: Anual.
- Unidad de cálculo: Número de habitantes en radio de afección.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Disminución del número de habitantes expuestos a la contaminación acústica en el municipio.

AUMENTO DE LA BIODIVERSIDAD

Superficie de especies vegetales autóctonas en zonas verdes urbanas.

- Fórmula de Cálculo: Superficie de zonas verdes urbanas con especies vegetales autóctonas.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: Metros cuadrados
- Fuente de información: Empresa que gestiona las zonas verdes o Ayuntamiento.
- Objetivo: Aumento de vegetación autóctona en las zonas verdes como criterio de sostenibilidad.





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



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



RIESGOS NATURALES.

Número de incidencias relativas a riesgos naturales (inundación e incendios).

- Fórmula de Cálculo: Número de incidencias al cabo del año.
- Periodicidad de cálculo: Anual
- Unidad de cálculo: número de casos.
- Fuente de información: Ayuntamiento.
- Objetivo: Evitar o minimizar la incidencia de los riesgos.

10.6.2.- INFORMES TÉCNICOS DE CONTROL Y DESARROLLO DEL PVA.

La fase de desarrollo del PVA durante los primeros cinco años de vigencia del PGM, tras su aprobación definitiva, se completará mediante la realización de los correspondientes informes técnicos que describirán y valorarán la consecución de los objetivos planteados.

En una fase inicial del PVA, que se extiende aproximadamente durante el primer año, se realizará en dicho informe un análisis de la situación de partida, y se identificarán y se establecerán los objetivos específicos de seguimiento. Se enumerarán los componentes básicos del seguimiento y del proceso de recogida, análisis e interpretación de los datos. Para todo ello, se contarán con las conclusiones derivadas del EsAE, así como otras identificadas a través de otras fuentes, y mediante estudios específicos sobre materias concretas que se consideren necesarias (estos estudios podrían sobrepasar esta fase inicial y realizarse posteriormente).

En una segunda fase, que se solapa con la inicial y la final, en el correspondiente informe técnico se llevará a cabo la comprobación del desarrollo del sistema de indicadores descrito anteriormente, teniendo en cuenta la periodicidad de medición de cada uno de los parámetros considerados.

Por último, en la fase final, trascurrido el periodo de los primeros cinco años de vigencia del PGM, se emitirá un informe final, donde se describa el estado de todos los parámetros ambientales analizados en el Plan de Vigilancia y las medidas o actuaciones oportunas para optimizar la situación de dichos parámetros, así como el grado de cumplimiento de las medidas propuestas en el EsAE. Transcurrido este primer lustro, en el citado informe final se concluirá el modo de proceder para continuar el PVA.

10.6.3.- VALORACIÓN ECONÓMICA DEL DESARROLLO DEL PVA DURANTE LOS PRIMEROS CUATRO AÑOS.

Este seguimiento ambiental se llevará a cabo directamente desde el Ayuntamiento de Zizur Mayor/Zizur Nagusia a través de una asesoría cualificada o bien por especialista en materia de medio ambiente, propio o externo. Lo recomendable sería la contratación de personal técnico externo de asesoramiento, al menos el primer año, para luego recaer dicha tarea en el personal del ayuntamiento.





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



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

ANEXO 1. PLANOS



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

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

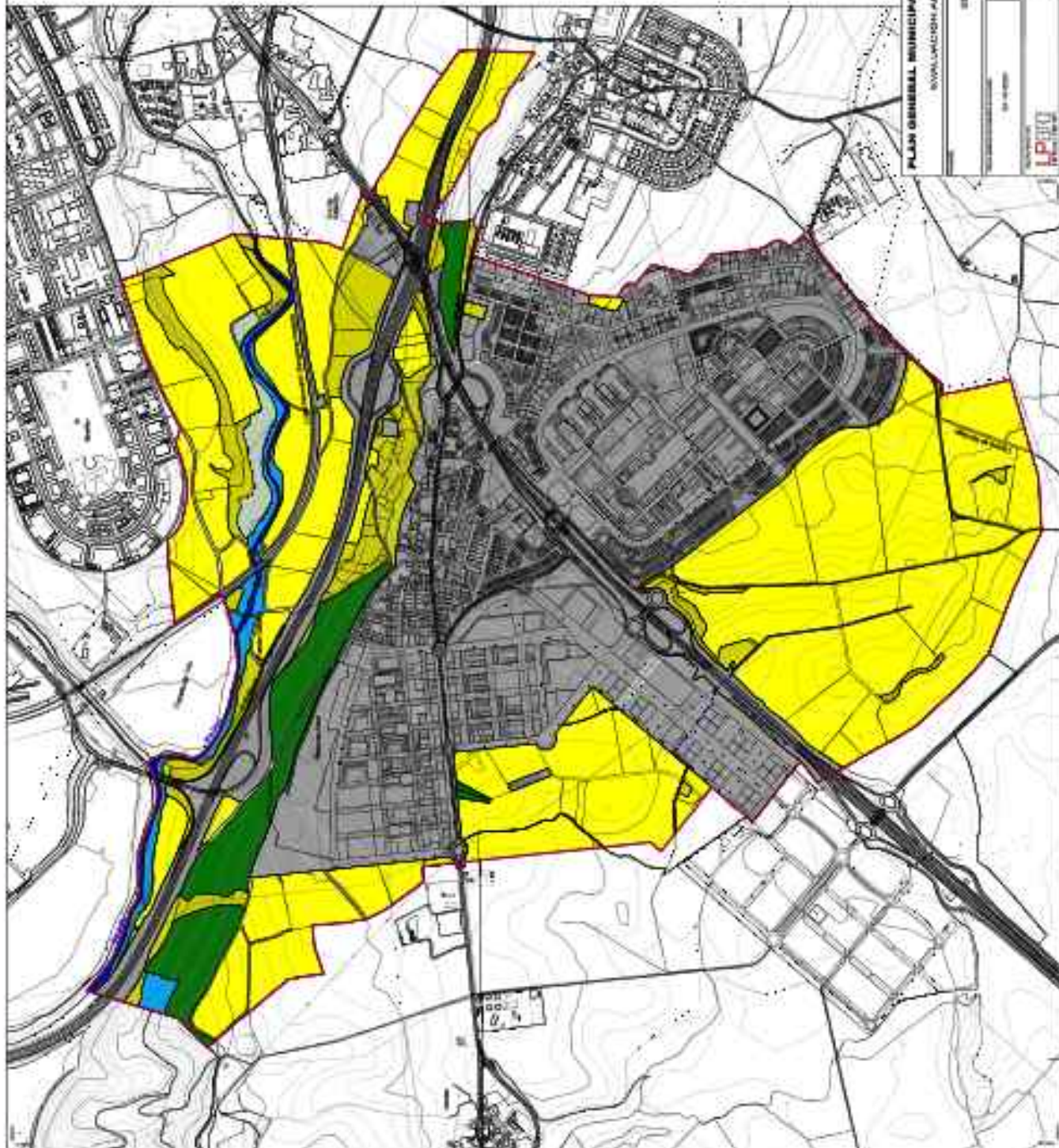
Pág. 250 de 254

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17

SELO



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

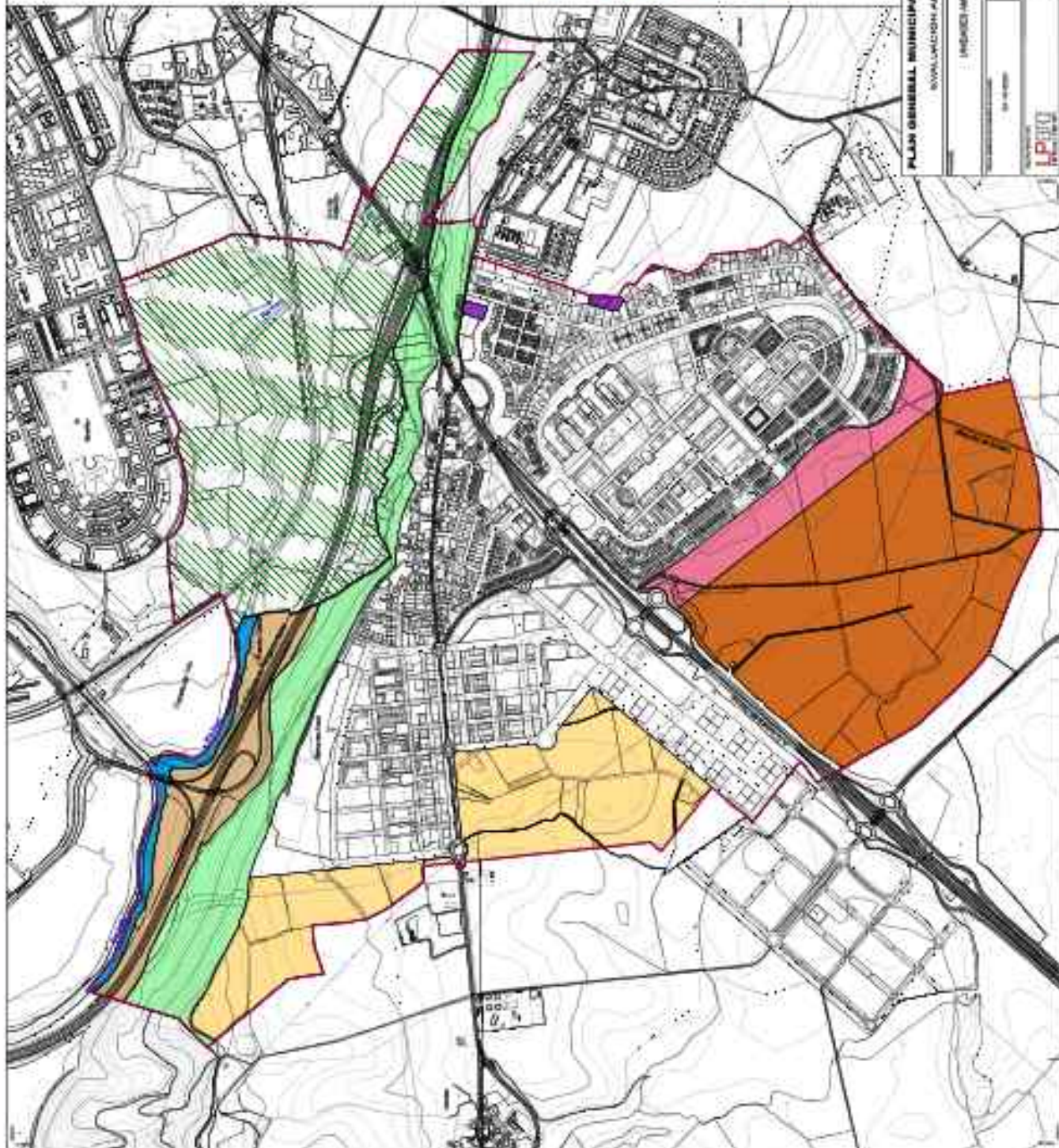
La comprobación de la autenticidad de este documento y otra información está disponible en <https://sedeelectronica.zizurmayer.es/>

Pág. 251 de 254

El documento original contiene al menos una firma realizada fuera de la Sede 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
Registro de entrada nº 4387/2026
02/07/2026 8:17



ZIZUR MAYOR / ZIZUR NAGUSIA

Código Seguro de Verificación: DFCA ALAR TNQH ATXN V32W

3.2_EsAE_C_F

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