

**ANEXO VI**  
**LA CIUDAD ACTUAL**



## **INDICE**



## INDICE

Pág.

LA CIUDAD ACTUAL .....	7
1.- ANTECEDENTES. Formacion de la ciudad .....	7
2.- LA TRANSFORMACION DE PAMPLONA CON EL P.G.O.U.-84 .....	9
2.1.- Cambio de la situación económica .....	11
2.2.- Adecuación del Plan General .....	11
2.3.- Principales modificaciones.....	12
2.4.- La idea de ciudad del P.G.O.U.-84 .....	13
2.5.- La aportación del trabajo de revisión entre 1.988 y 1.990 .....	15
2.6.- Ejecución del P.G.O.U. - 84.....	17
3.- PLANEAMIENTO DESARROLLADO .....	22
3.1.- Modificaciones del Plan General .....	23
3.1.1.- Desarrollo en el tiempo.....	26
3.1.2.- Contenido de las Modificaciones de Plan General.....	39
3.1.3.- Efectos derivados de las Modificaciones de Plan General.....	44
3.2.- Planeamiento Pormenorizado.....	50
3.2.1.- Desarrollo en el tiempo.....	51
3.2.2.- Contenido de los planes .....	69
3.2.3.- Efectos.....	72
3.3.- Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal .....	75
3.4.- Cambios de límites .....	79
3.5.- Desarrollo y transformación de la ciudad por zonas.....	80
4.- LA EJECUCION DEL PLANEAMIENTO. Instrumentos de equidistribución .	102
4.1.- Desarrollo por zonas .....	103
4.2.- Las reparcelaciones por años .....	114
4.3.- Reparcelaciones discontinuas y transferencias de aprovechamiento urbanístico .....	129
5.- Urbanizaciones .....	158
5.1.- Urbanizaciones por zonas .....	158
5.2.- Urbanizaciones por años.....	173
6.- La Ciudad actual .....	189
6.1.- El Casco Viejo y los Ensanches .....	191

---

**INDICE**

Pág.

---

6.1.1.- El Casco Viejo.....	191
6.1.2.- I y II Ensanches .....	192
6.2.- Pamplona y la comarca .....	195
6.3.- La división administrativa.....	200
7.- ACTUALIZACIÓN DE DATOS TRAS LA APROBACIÓN INICIAL.....	206

## **LA CIUDAD ACTUAL**

### **1.- ANTECEDENTES. Formacion de la ciudad**

La cuenca de Pamplona es una llanura rodeada por un circo de montañas de altitudes medias, situada en la transición entre los valles pirenaicos y la ribera de Navarra. Los ríos Arga y Sadar, y después el Elorz, la atraviesan en la dirección este-oeste y confluyen antes de abandonar la cuenca. Entre ambos ríos flanquean el elemento emergente de la geografía, una meseta que se corta bruscamente por el norte y el este sobre el río Arga y desciende en rápidos desniveles hacia el río Sadar por el sur.

La meseta queda singularizada en el ángulo nordeste, ligeramente elevado y verticalmente cortado sobre las orillas del río. Desde allí se domina un amplio perímetro, el valle y las montañas circundantes, las rutas de paso y los accesos. La configuración natural define un lugar protegido que tiene agua en el subsuelo y buena accesibilidad al río. Sobre la meseta precisamente en el borde nordeste, tanto desde tiempos inmemoriales como en las sucesivas fundaciones, se situó la ciudad.

Pamplona fue primero poblado vascón y luego ciudad romana. Refundada como ciudad episcopal se convirtió en la capital del reino de Navarra. Creció por el impulso del camino de Santiago, adquirió la condición de ciudad fortificada y plaza militar a partir del siglo XVI, y la mantuvo hasta la entrada en el siglo XX. La doble condición de cabeza de región y plaza de paso y protección de un importante eje de comunicaciones, determinaron la condición de emplazamiento estratégico que define la historia urbana de Pamplona.

El mantenimiento hasta comienzos del siglo XX de la condición de ciudad fortificada impidió la expansión de la ciudad, cuyo Primer Ensanche debió llevarse a cabo en el interior del recinto amurallado. El derribo de las murallas permitió la construcción del Segundo Ensanche de la ciudad sobre la meseta después del año 1.920 y dio lugar al proceso posterior de crecimiento y ocupación del territorio que han llevado hasta la ciudad actual.

El primer Plan General de Ordenación de Pamplona, de 1.957, definió el emplazamiento de las nuevas zonas edificables a partir de las características topográficas del término municipal, que permitieron, según sus redactores, apoyar la delimitación en límites claros. El sistema viario, determinado también en gran medida por la topografía, contribuyó a la concreción de las localizaciones. Las zonas residenciales se situaron así dentro de los límites naturales de la meseta cuyo lado oeste se había elegido con anterioridad para desarrollar el III Ensanche de la ciudad. El Plan admitió algún pequeño desarrollo residencial de baja densidad hacia el sur y determinó que al norte del río hubiera también suelos residenciales *"con la finalidad principal de provocar hacia este sector el desarrollo de las zonas suburbanas de carácter más modesto"*.



## **2.- LA TRANSFORMACION DE PAMPLONA CON EL P.G.O.U.-84**

El Plan General de Ordenación Urbana de Pamplona vigente fue aprobado definitivamente por resoluciones ministeriales de 7 y 16 de noviembre de 1.984, publicadas en el Boletín Oficial del Estado de 23 de noviembre de 1.984. El acuerdo de aprobación definitiva culminó un proceso que se había iniciado cinco años antes con la adjudicación del concurso para la redacción del Plan General, acordada en sesión plenaria municipal de 20 de diciembre de 1.979. En realidad el período de redacción del Plan General entre 1.979 y 1.984 fue la parte final de un larguísimo recorrido que el Ayuntamiento pretendió iniciar en 1.966 cuando solicitó la revisión anticipada del Plan anterior, de 1.957, pero no pudo llevar a efecto porque, en cumplimiento de las recomendaciones de la autorización ministerial a su petición, se relegó para dar preferencia a la elaboración de un Plan Comarcal que no llegó a redactarse nunca.

A partir de la adjudicación de 20 de diciembre de 1.979, de modo paralelo y complementario a la redacción del planeamiento general, el Ayuntamiento decidió abordar el planeamiento pormenorizado de algunas zonas que fue después incorporado íntegramente a las determinaciones del Plan General revisado. Entre las más significativas por su dimensión y por su incidencia en los años siguientes cabe señalar el planeamiento de Azpilagaña, aprobado finalmente en 1.980, el de Mendebaldea, aprobado en 1980 pero cuyos primeros documentos reparcelatorios corresponden a 1982, y el de Rochapea, aprobado en 1984. Destacan también, en todo el período, un importante número de polígonos del Tercer Ensanche, tanto de la Primera Zona como de la Segunda, cuya tramitación se prolongó en algunos casos más allá de la aprobación definitiva de la revisión del Plan General en noviembre de 1.984. La incorporación de este conjunto de planes a las determinaciones del Plan General revisado permitió que la puesta en marcha de sus nuevas especificaciones se hiciera contando con algunas áreas de suelo preparado en unos años en los que, por otra parte, la actividad edificatoria fue escasa.

En los veintisiete años de vigencia del Plan General de Alineaciones de 1.957 se habían desbordado todas sus previsiones. La estimación de crecimiento de la población se duplicó y con ella se ocupó la mayor parte del territorio de la meseta, crecieron los barrios situados en los terrenos llanos del norte y avanzó la construcción de la ciudad hacia el sur. La transformación de la ciudad en ese período se soportó, sin embargo, en el Plan General de Alineaciones, aunque alterado por el planeamiento de desarrollo y desfigurado por las sucesivas modificaciones a las que fue sometido.

El Plan General de 1.984 fue muy crítico con la ciudad que había resultado del desarrollo de los años anteriores; más que una ciudad eran dos ciudades yuxtapuestas con dos estructuras diferentes según el Plan: la ciudad de arriba, la de la meseta, la ciudad representativa, y la ciudad de abajo, apoyada sobre los meandros del río y separada de la otra por taludes y ripas sobre el Arga. La primera se configuró muy pronto como lugar preferente para actuaciones residenciales; la segunda como un emplazamiento residencial-industrial. El Plan decidió aceptar la ciudad que había heredado tanto en sus edificios como en su estructura. Consideró que el margen para plantear alternativas sustancialmente distintas dentro del municipio era muy limitado y que había que intentar sacar el máximo partido de la estructura urbana existente.

El conjunto heterogéneo de actuaciones que acabó configurando la ciudad existente obligó al Plan General de 1.984 a plantear entre sus objetivos prioritarios la recuperación de la idea general de ciudad. Tuvo que llevar a cabo una labor de encaje, de ordenación, de coordinación y de puesta en un lenguaje común de la suma de elementos de variadas procedencias con los que se encontró. Al mismo tiempo elaboró un cuerpo normativo unificado, que contribuyó en gran medida a la integración de las partes en un conjunto homogéneo. En su constitución se utilizaron y desarrollaron las aportaciones del trabajo llevado a cabo en los años anteriores, pero se introdujeron también concepciones, instrumentos y técnicas novedosos como la regulación del sistema de aprovechamientos en suelo urbano.

El Plan General se redactó en los primeros años ochenta, caracterizados por la crisis económica, en los que se elaboró una generación de planes generales que desarrollaron lo que se llamó "urbanismo de la crisis". El Plan General de Pamplona, incluso, se definió a sí mismo como *"instrumento de control que va a utilizarse durante un período de tiempo dominado por la crisis y el estancamiento económico actuales y, en todo caso, por la incertidumbre del futuro"*.

La concepción del Plan, sin embargo, quedó mejor reflejada en la definición de los tres principios de actuación que sustentaron sus estrategias de desarrollo. Fueron enunciados de la siguiente manera:

*"- Se acepta, por tanto, la ciudad existente, introduciendo una estrategia para el acabado, mejora y conservación de la misma, reconduciendo a ello los beneficios de nuevo desarrollo (...).*

- *Se defienden los recursos naturales, que en el pasado han sido escasamente valorados, tanto sean zonas agrícolas, como aquellos elementos naturales: ripas, taludes, ríos, etc. (...).*

- *Se incorporan nuevas áreas aptas para el futuro desarrollo de la ciudad, tanto como resultado de las previsiones socioeconómicas (...) como provenientes de plantear una ordenación a saturación del municipio".*

### **2.1.- Cambio de la situación económica**

La situación de crisis y de estancamiento económico en la que se redactó el Plan General no se prolongó mucho desde su aprobación definitiva y entrada en vigor. Poco más de un año después, en los primeros meses del año 1.986, empezaron a manifestarse los cambios que se hicieron evidentes a lo largo de ese mismo año y sobre todo en los siguientes. El sector económico que llevó el protagonismo en la nueva situación fue, además, el inmobiliario. No se trató de un fenómeno local, propio de Pamplona, sino general; el boom inmobiliario se situó en el centro de un conjunto de transformaciones económicas. Antes de la crisis, hasta el año 1.979, se construían en Pamplona unas mil viviendas al año; entre 1.979 y 1.986 la media de licencias concedidas al año bajó a la cuarta parte, hasta 250-300 viviendas; a partir de 1.987, de nuevo, se recuperó el ritmo de mil viviendas anuales, pero al mismo tiempo se superó esa cifra, llegando a duplicarse, en la comarca de Pamplona fuera del término municipal.

La redacción de planeamiento pormenorizado, abordada en desarrollo del Plan General desde su entrada en vigor, se encontró con algunos desajustes instrumentales, normales en un proceso tan amplio y profundo como el que supuso para Pamplona el Plan de 1.984. Pero se encontró, sobre todo, con un cambio de situación en relación con sus previsiones. La necesaria adecuación, en ambos aspectos, se puso de manifiesto en la elaboración del planeamiento pormenorizado y fue la causa de la suspensión de la redacción en algunos casos y de las modificaciones del Plan General que, en otros, acompañaron a los planes parciales y especiales.

### **2.2.- Adecuación del Plan General**

El objetivo de los trabajos de revisión del Plan General realizados entre los años 1.988 y 1.990 fue la revisión del Programa de Actuación del Plan, pero

planteó, al mismo tiempo, la conveniencia de abordar "una reflexión sobre algunos aspectos del mismo". Los desajustes detectados y el cambio de situación producido llevaron a plantear así el proceso que, en otro caso, se hubiera limitado estrictamente a revisar el Programa de Actuación.

El Plan General de 1.984 tenía, no obstante, capacidad de adaptación a las transformaciones habidas. A pesar de definirse a sí mismo como instrumento para *"un período de tiempo dominado por la crisis"*, enunció entre sus tres principios de actuación la incorporación de nuevas áreas aptas para el futuro desarrollo según las previsiones socioeconómicas pero también como resultado de *"plantear una ordenación a saturación del municipio"*. La propuesta le otorgó la necesaria flexibilidad para llevar a cabo una adecuación de sus determinaciones a la nueva situación. Por eso los trabajos de revisión realizados consideraron que bastaba revisar *"algunos aspectos puntuales"* del Plan sin poner en cuestión sus contenidos básicos.

### **2.3.- Principales modificaciones**

Entre los años 1.988 y 1.990 se adecuaron los desajustes instrumentales y se terminó de elaborar, en su mayor parte, el planeamiento pormenorizado previsto por el Plan General. Las modificaciones introducidas en el trabajo de revisión se efectuaron desde dentro del Plan, aceptando sus planteamientos y sin alterar sus contenidos básicos. Dieron lugar, sin embargo, a algunas transformaciones significativas. La intervención más importante consistió en la remodelación de los barrios residenciales del norte de la ciudad, sobre todo Rochapea y San Jorge, a los que ordenó de una manera más definida y rotunda y en los que acentuó el uso residencial.

Desde el exterior del Plan General se introdujeron tres alteraciones importantes en la ciudad proyectada en 1.984, como consecuencia de tres intervenciones sectoriales del Gobierno de Navarra. La implantación de la U.P.N.A. en un suelo destinado al desarrollo residencial se contempló, desde la óptica urbana, como una gran ocasión perdida para recuperar y revitalizar el Casco Antiguo y el norte de Pamplona, así como la relación entre la ciudad central y la estructura lineal apoyada en el río Arga. El Polígono Industrial Comarca I, construido al noroeste de la colina de Santa Lucía sobre suelos clasificados en gran parte como no urbanizables, resituó los usos industriales y abrió nuevas posibilidades para la actuación en la Unidad Integrada II, y en particular en el sector S-2 calificado por el Plan como industrial. La creación de un nuevo barrio

residencial en Mendillorri, fuera del término municipal de Pamplona pero en su límite sureste, se concibió de manera autónoma, sin relación con la estructura urbana existente (fue un elemento común a las tres intervenciones, aunque tuvo efectos más agudos en unas que en otras) de la que aún hoy permanece desconectado, e incidió en el proceso de cambio de escala que está experimentando Pamplona en los últimos años.

La construcción de las rondas viarias no estaba prevista entre las determinaciones del Plan General, aunque su trazado discurre en su mayor parte fuera del término municipal; tampoco el estudio de transporte del Plan las contemplaba en su esquema funcional, que propugnaba, en cambio, la construcción de pequeñas vías exteriores al continuo urbano comarcal para canalizar el tráfico de paso y el establecimiento de la reserva de suelo para un posible trazado de variante norte. Supusieron una alteración importante de la estructura urbana proyectada y del funcionamiento del transporte y la circulación motorizada. La construcción de dos hipermercados, al norte y sur de la ciudad respectivamente, fueron el exponente más significativo del proceso de especialización de usos que se produjo en el mismo período apoyándose en la red viaria construída.

#### **2.4.- La idea de ciudad del P.G.O.U.-84**

La visión de Pamplona como conjunto, de acuerdo con el análisis efectuado por el Plan General de 1.984, mostraba *"una estructura muy clara de dos ciudades: la ciudad de «arriba», la de la meseta, la ciudad representativa, y la ciudad de «abajo», apoyada sobre los meandros del río y separada de la otra por taludes y ripas sobre el Arga"*. Un recorrido secuencial por la historia urbana de Pamplona, sobre todo en sus épocas más recientes, llevaba al P.G.O.U.-84 a la conclusión de que la ciudad unitaria había visto *"roto de manera brusca su desarrollo armónico, apareciendo actualmente configurada como dos ciudades yuxtapuestas, con dos estructuras diferentes, en un mismo territorio"*.

La ciudad localizada en la meseta había rodeado en forma de herradura a un núcleo de zona verde, formado por los Jardines de Taconera-Ciudadela-Vuelta del Castillo, e integraba tres maneras diferentes de entender la ciudad: el Casco Viejo, los Ensanches decimonónicos y los nuevos ensanches. La meseta *"se configuró muy pronto como lugar preferente para actuaciones residenciales"*.

La ciudad situada en la llanura del Arga, con una estructura urbana lineal, constaba de tres núcleos residenciales separados entre sí por el trazado del río y por barreras topográficas del resto de la ciudad. *"Los antiguos asentamientos industriales, el ferrocarril y el polígono industrial de Landaben, han marcado claramente el carácter de esta zona, configurándose como un centro residencial-industrial"*.

El crecimiento de la ciudad se había ido articulando sobre la red de antiguos caminos. La trama viaria resultante, claramente radial, había servido de soporte, al mismo tiempo, a la implantación de usos terciarios y servicios al oeste de la ciudad. *"La conjunción del patrón de usos, junto con la estructura viaria radial, y las barreras topográficas, han motivado que la ciudad funcione de manera rota, donde las distintas partes que la componen presentan una escasa relación entre sí"*. Así resumió el Plan General de 1.984 la situación de la ciudad proveniente del proceso anterior, sobre la que elaboró sus propuestas.

El proyecto de Plan General pretendió alcanzar una estructura general del territorio que, *"aprovechando las oportunidades que la ciudad presenta y sobre la base de su actual modelo territorial, permita resolver o al menos mitigar sus problemas"*. El primero de los dos grandes objetivos que se propuso a sí mismo, en coherencia con el enunciado anterior y con el análisis efectuado, quedó definido de la siguiente manera: *"Homogeneidad de las diferentes zonas de Pamplona, corrigiendo las tendencias urbanas que conducen al agravamiento de las desigualdades. Para ello se articula la ciudad, de modo descentralizado, conectando los barrios entre sí, y dotándolos de buenos accesos y de una estructura interna de la cual, en general, carecen"*. El segundo gran objetivo matizó y limitó el alcance del primero, al enmarcar el Plan en el contexto de la crisis económica y establecer, como línea de actuación la siguiente: *"Austeridad en las propuestas, lo cual conduce a conservar el patrimonio edificado, como bien económico utilizado de nuevo para las nuevas necesidades de la ciudad. Contención de las propuestas que supongan grandes obras de implantación"*.

El Plan propuso consolidar la ciudad central, mantener el carácter preferentemente residencial de la meseta, y mantener también las actividades industriales existentes en el norte y el oeste *"dada la situación de crisis de la actividad"*. Las áreas de nueva ocupación configuraron una posibilidad de crecimiento contenido de la ciudad que recondujo las tensiones de suelo de los años anteriores. Las principales líneas de intervención, finalmente, delimitaron una estrategia de remodelación y acabado de la ciudad existente, concretada sobre los

núcleos residenciales identificados, que buscó, al mismo tiempo, la recuperación de sus carencias dotacionales, e impulsaron la recualificación de la estructura viaria básica de la ciudad siguiendo el criterio de complementar el modelo radial con trazas transversales, que dieran lugar a un esquema mallado, así como de incorporar algunos ejes viarios a la trama urbana.

### **2.5.- La aportación del trabajo de revisión entre 1.988 y 1.990**

Las actuaciones más importantes y significativas del trabajo de planeamiento, elaborado entre los años 1.988 y 1.990 tuvieron como ámbito de actuación lo que el P.G.O.U.-84 había llamado *"la ciudad de abajo"* situada en la llanura del río Arga. Con una estructura urbana lineal, apoyada en el eje viario Avda. San Jorge-Marcelo Celayeta-Avda. de Villava (el antiguo camino de Villava a Ororbia), la ciudad de abajo incluía tres núcleos residenciales dentro del término municipal de Pamplona, los de San Jorge, Rochapea y Chantrea. En los tres se produjeron actuaciones de planeamiento que modificaron las previsiones que había establecido el Plan General. En San Jorge se redactó y aprobó el Plan Especial del territorio situado entre la Avda. San Jorge y el trazado ferroviario, desde Cuatro Vientos hasta los bloques de suelo urbano consolidado, que conllevó una Modificación del Plan General. Después, en la línea apuntada por el anterior, se aprobó una Modificación del Plan General para toda la unidad integrada VI-San Jorge. En Rochapea, el barrio más significativo por su dimensión, su posición central y la larga historia de planes que no llegaron a ejecutarse, se aprobó una Modificación del Plan Parcial referida a todo su ámbito. Y en Chantrea se aprobaron los planes de varias unidades apoyadas en la Avda. Villava así como el Plan Parcial Alemanes.

El conjunto de planes redactados y aprobados para los suelos del valle del Arga cambiaron el carácter residencial-industrial que el análisis del P.G.O.U.-84 detectó y que mantuvo en sus propuestas, por otro inequívocamente residencial. La Memoria de la Modificación del P.P. Rochapea argumentó la necesidad de sustituir los usos industriales previstos al norte del sector por residenciales *"desde una perspectiva comarcal"*, para hacer que los barrios residenciales del norte de la Comarca (señaló expresamente a Chantrea, Ansoáin, Rochapea y Berriozar) pudiesen avanzar hacia el parque de San Cristóbal, por lo que no quiso hipotecar *"la posible continuidad de las tramas residenciales"*. La sustitución de usos industriales, proyectados o existentes, por usos residenciales se produjo también en el planeamiento redactado para San Jorge y en los planes del borde de la Avenida de Villava en Chantrea. Las razones fueron en unos casos las situaciones

molestas para su entorno o las distorsiones en la ordenación que hubiera provocado su consolidación; en otros casos obedeció a la obsolescencia de las instalaciones afectadas por el paso del tiempo y la crisis económica, que con la reactivación de la actividad buscaron otras alternativas; y las decisiones de planeamiento, finalmente, que recogieron las transformaciones ya producidas en las instalaciones industriales y proyectaron el futuro de la zona con otros criterios.

La implantación del Polígono Industrial Comarca-I al noroeste del término municipal, en un suelo clasificado en su mayor parte como no urbanizable por el Plan General contribuyó también al desplazamiento de la calificación de industrial en las unidades residenciales de la orilla del Arga. El Polígono, bien situado en una zona baja tras la colina de Santa Lucía, puso además en crisis la propuesta del Plan General de desarrollar un área industrial en la unidad integrada II-Norte en la que preexistían algunas instalaciones industriales. El Plan Parcial del sector II/S-2 que había sido aprobado definitivamente en 1.989 fue modificado en 1.991 para convertirlo en una zona de usos terciarios, a situar en las fachadas de la Avda. de Guipúzcoa, además de industriales.

El planeamiento impulsado entre los años 1.988 y 1.990 inició otro cambio en la idea general de la ciudad analizada y luego proyectada por el P.G.O.U.-84 sobre la concepción de los espacios del borde del río Arga situados entre la ciudad de arriba y la ciudad de abajo. El Plan General en su análisis los describió someramente: *"Completando los intersticios entre estas dos estructuras aparece un área de uso agrícola intensivo, centrado sobre el río Arga"*. La propuesta le confirió un carácter mixto, de *"zonas agrícolas y de parques"*, y defendió las primeras por sus valores económicos y ambientales. La Modificación del Plan Parcial Rochapea, en cambio, entendió que el suelo calificado de *"huertas privadas en suelo urbano"* por el Plan anterior debía pasar a ser *"de uso y dominio público formando parte del gran parque fluvial que parte de Magdalena y pasa por Arantzadi, Rochapea, Trinitarios, San Jorge y Landaben"*.

Los planeamientos de San Jorge, Rochapea y Chantrea elaborados a partir del trabajo de revisión del Plan General llevado a cabo entre los años 1.988 y 1.990 se concibieron como parte de un proyecto más amplio que aportaba una evolución en la manera de entender la ciudad lineal de la orilla del Arga. El Preámbulo de la Modificación del Plan Parcial Rochapea lo afirmó expresamente: *"La realización del nuevo Plan Parcial de Rochapea se encuadra en el proceso de reordenación general de la parte Norte de Pamplona"*. El territorio al que se hacía referencia se extendía desde Landaben hasta Chantrea dentro del término



municipal, y el continuo urbano en el que estaba situado albergaba alrededor de cien mil personas si se contaban los núcleos vecinos de Burlada, Villava, Arre, Huarte, Aizoáin, Berriozar y Orcoyen. Esa realidad llevó al Preámbulo a defender que *"todas estas actuaciones forman parte de una estrategia urbanística, todavía más amplia espacialmente, consistente en transformar ese conjunto de barrios existentes en un continuo urbano de calidad"*. El Plan Parcial Rochapea constituyó, desde esa perspectiva, un eslabón más *"en ese planteamiento estratégico de Pamplona y su Comarca que entiende que «el Norte también existe» y que debe ser el objetivo prioritario de la actuación pública a corto y medio plazo"*.

Las transformaciones producidas en el proyecto de ciudad del Plan General y en sus determinaciones, junto con la previsión de modificaciones a desarrollar enunciada por el Programa de Actuación-90, establecieron el marco de actuación de la actividad urbanística a partir de entonces. Pero la interrupción de los trabajos de revisión en julio de 1.990 impidió la formalización de un nuevo proyecto en el que se plasmaran los criterios avanzados y se definieran los contenidos y las líneas de actuación adecuados al modelo reformulado.

## **2.6.- Ejecución del P.G.O.U. - 84**

El Análisis de la Ciudad efectuado para el Plan General en el año 1984 identificó la ciudad de arriba, situada sobre la meseta como lugar preferente para actuaciones residenciales. El desarrollo residencial por antonomasia se había producido en los años anteriores al oeste del vacío constituido por la Ciudadela y la Taconera, sobre los terrenos proyectados como Tercer Ensanche de Pamplona. El territorio situado entre los vacíos centrales y la variante oeste de la ciudad había sido proyectado en dos fases, llamadas Primera y Segunda Zona, cada una con su plan correspondiente. Los polígonos y sectores en los que estaban divididas habían sido ejecutados en su mayoría cuando se redactó el Plan de 1.984. Quedaba, no obstante, por desarrollar un número todavía significativo de ellos, conocidos en los últimos años de tramitación del Plan como polígonos residuales. Su construcción continuó en los primeros años de vigencia del Plan. Estaban situados, sobre todo, en el entorno de la actual Avda. Pío XII, terminada de construir a su vez en el año 1.984.

Los polígonos residuales fueron incorporados a las determinaciones del Plan General. En su ejecución, en ocasiones, se efectuaron ajustes de la ordenación amparados en la visión más general que el Plan otorgaba. Fueron

construidos de este modo los sectores M, O, J, y el polígono 29, todos ellos en el entorno de la Avda. Pío XII, además de los polígonos 8, 15, y 44-45 de la 1ª Zona del III Ensanche. Únicamente restan por desarrollar en la 1ª Zona los antiguos polígonos 20-22. Otro tanto sucedió con los polígonos de la 2ª Zona del III Ensanche que aún no habían sido edificados, es decir, los polígonos 3, 4, 8, 17, así como las parcelas de equipamientos de otros polígonos como el 11 y el 15.

Dentro del límite determinado por la variante oeste estaba también el ámbito del Plan Parcial Ermitagaña. En el tiempo de la aprobación del P.G.O.U. quedaban aún cuatro unidades del Plan Parcial por desarrollar, todas ellas con destinos distintos: viviendas unifamiliares, viviendas colectivas, usos terciarios y equipamientos. Las unidades pendientes de Ermitagaña se ejecutaron también en los primeros años de vigencia del Plan General.

El más importante de los nuevos desarrollos previstos por el Plan General se situó al oeste del Tercer Ensanche, y al exterior, en su mayor parte, de la propia variante oeste. Fue el Plan Parcial Mendabaldea aprobado en 1.980 e incorporado por el Plan General a sus determinaciones. El cambio en la situación económica producida a partir de 1.987 fue determinante para su puesta en marcha, y a la inversa, gracias en parte al Plan Parcial Mendabaldea, el Plan General que había sido proyectado para un tiempo de crisis, tuvo capacidad de respuesta ante la nueva situación. Las diferentes unidades que lo constituyen fueron ejecutadas en los años sucesivos y en la actualidad se encuentra casi completamente terminado, con la excepción de la unidad "H" situada en el límite de Pamplona con Barañáin.

Con la construcción de los polígonos residuales de las dos Zonas del III Ensanche, de las últimas unidades de Ermitagaña, y sobre todo, con el desarrollo del Plan Parcial Mendabaldea, Pamplona ha ocupado la totalidad del territorio disponible sobre la Meseta con usos residenciales, hasta llegar al límite de su término municipal donde se encuentra con Barañáin. Ha ocupado incluso la cornisa sur de Barañáin, sobre el río Elorz, con el desarrollo del Plan parcial Etxabakoitz Norte, en avanzado estado de ejecución en la actualidad.

En el otro lado de la meseta, al este, continuó la ocupación de Beloso Alto con viviendas unifamiliares y equipamientos. El Plan Parcial Beloso, también de viviendas unifamiliares, actualmente en fase de equidistribución terminará la ocupación de la cornisa y se asomará, incluso sobre la ladera.

El polígono Larrabide-Argarai, en el límite sur del II Ensanche, constituía el último suelo libre sobre la meseta. Había conocido numerosas soluciones de ordenación desde la proyectada en el propio plan del II Ensanche, hasta la que finalmente se ha ejecutado, en las que se alternaron los intentos de dar continuidad a los Ensanches hacia el sur, con las que subrayaron la condición de límite o final de la trama. También Larrabide-Argarai se encuentra en la actualidad en avanzado estado de ejecución.

Los nuevos desarrollos de Pamplona sobre lo que el Plan de 1.984 denominó la ciudad de arriba, han llevado a ocuparla en su totalidad. Los nuevos Ensanches del oeste hasta el límite del término municipal, los polígonos de viviendas unifamiliares del este y el final de la trama del II Ensanche por el sur, han completado la construcción de la meseta; con excepción de alguna pequeña unidad interior, se encuentra edificada en su totalidad.

La meseta desciende por el sur en una pendiente pronunciada hacia el valle del río Sadar. El desnivel es notable aunque menos brusco que el que experimenta la meseta en su cara norte, lo que ha permitido la ocupación de la ladera con usos edificatorios. En esa posición se sitúan Santa María la Real y la Milagrosa, alguna de cuyas evidentes dificultades proceden de la difícil adaptación a la topografía del terreno.

El Plan General incorporó el Plan Especial Azpilagaña a sus determinaciones. Situado en la ladera sur de Iturrama, fue aprobado en los primeros años 80 después de un largo período de gestación iniciado en los años 60. La construcción de Azpilagaña empezó con el período de tramitación del Plan General y continuó hasta su finalización en sus primeros años de vigencia, simultaneándose con el desarrollo de los últimos polígonos del III Ensanche.

Arrosadia-Lezkairu, al sur de la ciudad, fue definido por el Plan General como la zona destinada para acoger el futuro desarrollo de Pamplona. El Plan General modificó substancialmente las determinaciones del antiguo Plan Parcial Sur y dividió su ámbito en dos zonas: el área urbanizada situada en la parte occidental del sector fue clasificada como suelo urbano, y el resto del suelo como urbanizable. El Plan elaboró una propuesta de ordenación para el suelo urbano y remitió al Plan Parcial posterior la ordenación del suelo urbanizable. El suelo del primero, además, en su gran mayoría era de propiedad municipal, por lo que, poco después de la entrada en vigor del Plan General, se abordó su desarrollo.

La parte urbanizada del antiguo Plan Sur, clasificada como suelo urbano, fue sin embargo, el lugar elegido para la implantación de la Universidad Pública, que se llevó a cabo mediante un Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal. La construcción de la Universidad Pública de Navarra transformó las previsiones del Plan General para la zona y sustituyó el uso residencial por el universitario.

El suelo urbanizable de Lezkairu no ha sido desarrollado; ni los propietarios ni el Ayuntamiento tomaron la iniciativa para redactar el Plan Parcial necesario para definir la ordenación y establecer las condiciones de ejecución del Sector.

El Plan General detectó la existencia de una serie de problemas en Milagrosa derivados del sistema de actuación seguido para su ejecución: ausencia de plazas, espacios públicos y dotaciones, calles inconexas, tráfico problemático, dificultades de conexiones internas, etc., junto con una falta de tratamiento de los bordes. Propuso mejorar la estructura urbana mediante la creación de pequeñas plazas que jerarquizaran el espacio, y acabar el barrio con la construcción sobre zonas vacantes inacabadas, situadas sobre todo en sus bordes. Algunas de las actuaciones previstas, pocas, se han llevado a la práctica. Una de las actuaciones más significativas, la creación de una plaza apoyada en la conexión entre las calles Erletokieta y Sangüesa, se ha proyectado y se encuentra en la actualidad en fase de equidistribución.

Las actuaciones de acabado, situadas sobre todo en el borde sur del barrio, no se han desarrollado todavía. En el sur de la meseta, tanto en la ladera como en las partes bajas, se han desarrollado también algunos pequeños polígonos, casi siempre apoyados en el uso residencial, que en ocasiones han significado modificaciones de Plan General. Se ha tratado en todos los casos de actuaciones de mejora, acabado y recualificación de la trama, en las que, además de las nuevas edificaciones, se han efectuado conexiones viarias o se han proyectado nuevos espacios públicos.

Etxabakoitz es un nombre que no corresponde a un espacio homogéneo. En la parte alta, entre Barañáin y la cornisa, Etxabakoitz Norte culminó la ocupación de la meseta por el oeste. En la parte baja, la Avenida de Aróstegui, luego carretera de Estella, discurre en paralelo con el río Elorz. El valle contiene un cúmulo de instalaciones inconexas y variadas: usos industriales, residenciales sin relación entre sí, infraestructuras, etc. Las preexistencias, especialmente la gran implantación industrial de Inquinasa que coexiste con grupos de viviendas como el de Urdánoz, condicionan la actuación en la zona. El trazado ferroviario

atraviesa el territorio en forma de curva pronunciada transversal a la avenida y al río. La incertidumbre sobre el ferrocarril, traducida en expectativa por la implantación de la futura estación entre Etxabakoitz y Cizur, han determinado la falta de desarrollo de Etxabakoitz bajo en este período. Las previsiones del Plan General, pensadas para una situación distinta, precisan de una adaptación a las nuevas realidades.

El proyecto del norte de Pamplona, de la ciudad lineal situada en el valle del río Arga, ha conocido un fuerte impulso en el período de vigencia del Plan General. La concepción del Plan General para la zona fue transformada por el planeamiento pormenorizado que lo desarrolla. Los planes especiales de San Jorge, la modificación del Plan Parcial Rochapea, el Plan Parcial Alemanes, los pequeños planes del entorno de la Avda. de Villava, y en general el trabajo de revisión del Plan llevado a cabo entre los años 1.988 y 1.990, perfilaron y concretaron los contenidos con los que se está ejecutando, que ya han sido detallados en los apartados anteriores. Los últimos desarrollos de Pamplona, la actuación urbanizadora y edificadora de los años más recientes, se han localizado en los núcleos residenciales del norte de la ciudad.