

# ***El Plan Parcial Lezkairu Arrosadía explicado por sus arquitectos***



*Por Víctor Honorato Pérez, Sigifredo Martín y José M<sup>a</sup> Sánchez Madoz,  
arquitectos del equipo redactor*

*LEZKAIRU es uno de los enclaves más atractivos de Pamplona y constituye un lugar privilegiado para vivir: tanto por su proximidad al centro de la ciudad —constituye la extensión natural del Segundo Ensanche— como en razón de unas condiciones ambientales y paisajísticas inmejorables, pues ocupa una ladera que se extiende hacia el sur, lo que facilita el soleamiento de sus viviendas y les ofrece unas panorámicas abiertas a un entorno natural de gran belleza. Por otra parte, su cercanía a las dos universidades —en particular a la Universidad Pública, que se encuentra prácticamente integrada en el nuevo barrio— le otorga un importante valor añadido.*

*Su desarrollo hará realidad una aspiración histórica de Pamplona, pues siempre se consideró que la ciudad debía extenderse a espaldas del Ensanche, hacia el Sur, ocupando las laderas que la separan de las Mutilvas.*

## ***Un nuevo ensanche***

*La ordenación urbanística de LEZKAIRU se resuelve en una retícula regular, similar a la del Segundo Ensanche, tanto en su composición —conformada por manzanas de planta cuadrada cuya dimensión coincide con las del centro de la ciudad—, como en términos funcionales, toda vez que el comercio se diluye de forma homogénea en el barrio.*

*Con objeto de mejorar las condiciones ambientales propias de las urbanizaciones con forma de “ensanche”, las manzanas de Lezkairu son abiertas en uno de sus frentes; de esta forma su jardín interior, mancomunado, así como las viviendas —que, por lo general recaen por una parte a la calle y por otra a dicho jardín— participan en todos los casos de una orientación óptima, que garantiza su soleamiento.*

*En esa trama regular y homogénea juegan un papel esencial el sistema viario, las infraestructuras y los espacios libres y dotacionales públicos, elementos que, en razón de su dimensión y localización estratégica, contribuyen a estructurar y jerarquizar el barrio, proporcionándole una autonomía funcional que evitará desplazamientos innecesarios a otras zonas de la ciudad.*

## ***Sistema viario***

*En el conjunto del sistema viario es posible distinguir calles y avenidas de primer orden, o estructurantes, que, además de vertebrar la ordenación, la articulan y conectan con enclaves próximos —como es posible apreciar en la avenida de Juan Pablo II y en las extensiones de la calle Monjardín, la avenida de Cataluña y la calle Valle de Egüés, que cruza bajo Monjardín—, viales que ponen en relación el nuevo barrio y otros desarrollos periféricos con el centro de la ciudad.*

*En el interior de la trama se ha establecido una jerarquía en la que se alternan calles destinadas a tráfico rodado —flanqueadas por frentes comerciales— y calles peatonales o de coexistencia —adoquinadas y ajardinadas—, a través de las cuales peatones y bicicletas podrán alcanzar desde cualquier vivienda —prácticamente sin solución de continuidad y por tanto sin peligro— los distintos parques y equipamientos educativos, deportivos o sanitarios previstos en el barrio.*

*El apoyo al peatón y la bicicleta viene a ser uno de los rasgos distintivos del nuevo barrio, a través de cuya trama, y la complementaria de Arrosadía, podrá alcanzarse desde el centro de Pamplona o Mendillorri el ámbito de las dos universidades.*

*Esa jerarquía viaria genera una composición urbana de doble orden: las calles de tráfico rodado conforman manzanas de mayor dimensión —resultantes de la agregación de cuatro manzanas menores—, mientras que estas últimas ocupan su interior, en torno a calles peatonales y condominios privados.*

### **Equipamientos**

*Se ha procurado ubicar en el interior del ensanche aquellas dotaciones —como el centro cívico o el centro de salud— que no exigen grandes reservas de suelo, localizándolas en puntos centrales en los que resultan más accesibles, vertebran la ordenación y ponen en valor parques y plazas adyacentes. Por el contrario, los equipamientos docente, deportivo y polivalente, que reclaman reservas de suelo de cierta dimensión, ocupan los bordes abiertos de la ordenación, en los que, junto a grandes parques públicos, facilitan la transición del tejido interior a espacios periféricos como el monte de Mendillorri o las colinas de Mutilva.*

### **Espacios libres públicos**

*Además de las dos plazas centrales que polarizarán la vida del nuevo barrio —una de las cuales, a modo de plaza mayor, ocupa el centro de la trama y se erige en el corazón del barrio—, existen en Lezkairu tres grandes parques:*

- » un parque central o gran bulevar, de configuración lineal, que vertebra el barrio en sentido Este-Oeste, poniéndolo en relación con zonas próximas, en particular con las dos universidades;*
- » un gran parque de borde, al norte, a espaldas del Segundo Ensanche, que articula el nuevo barrio tanto con el centro de la ciudad como con Mendillorri;*
- » el parque Monte Campo Santo, previsto al Sur, en una colina próxima a Mutilva, de notable valor paisajístico por cuanto constituye una referencia y fondo visual desde muchos puntos del nuevo ensanche.*

### **Infraestructuras**

*Con objeto de minimizar las afecciones al espacio urbano y resolver de forma integrada y unitaria las instalaciones, se ha construido una galería de servicios que discurre bajo el espacio público y sirve de forma equilibrada a todas las parcelas y viviendas. En ella se alojan:*

- » las redes de energía eléctrica*
- » las redes de telecomunicaciones*
- » las redes de alumbrado público*
- » la canalización semafórica*
- » la distribución de agua y riego*
- » el saneamiento de residuales*
- » la recogida neumática de basuras*

### **Usos**

*Los frentes edificados ante calles principales y plazas —que en las avenidas y paseos más significados cuentan con porches—, acogen, en general, usos comerciales en sus plantas bajas, lo que contribuirá a generar actividad y vida urbana en dichos espacios. Complementariamente, la Avenida Juan Pablo II —eje Norte Sur de Lezkairu— estará flanqueada por edificios destinados a*

*comercio y oficinas, lo que subraya su condición de eje dorsal vertebrador del nuevo barrio y atraerá flujos desde otras partes de la ciudad.*

*Mientras que los frentes que recaen a calles de tráfico rodado se destinan en sus plantas bajas a uso comercial, los edificios que en el interior de las manzanas conforman calles de coexistencia, preferentemente peatonales, se destinan íntegramente a uso residencial. Por ello, cuentan también en planta baja con viviendas; muchas de ellas con jardín privado ante el jardín común de la manzana.*

*Todas las manzanas disponen en su subsuelo de garaje-aparcamiento mancomunado, que sirve a las distintas parcelas y viviendas que las componen.*

### ***Viviendas y soluciones tipológicas***

*En general, y salvo soluciones singulares en los flancos NE y SO del conjunto y las torres que jalonan su parque central, resultan habituales en la ordenación los cuerpos lineales, exentos o articulados, que conforman manzanas abiertas a una u otra orientación, que participan en mayor o menor medida de soleamiento, y cuentan en general con un espacio mancomunado central ajardinado y arbolado. Tales cuerpos lineales, en razón de la edificabilidad y altura asignada a cada manzana y parcela, vienen a tener una profundidad en torno a 13 metros, lo que posibilita la existencia de viviendas pasantes y, en cualquier caso, abiertas a dos fachadas.*

*En la medida en que las alineaciones exteriores de manzana son obligadas ante la calle, queda asegurada la continuidad y una relativa homogeneidad de las fachadas que conforman el espacio público —rasgo característico de los Ensanches—; en sentido contrario, el hecho de que las alineaciones interiores al jardín de la manzana no sean obligadas proporciona una mayor libertad a las soluciones arquitectónicas, lo que puede generar un movimiento y vibración superior en las fachadas que configuran ese jardín interior.*

### ***Viviendas protegidas***

*Dos han sido los criterios que han guiado su localización: por una parte, la elección de manzanas o edificios en los que no exista, o resulten irrelevantes, los espacios libres de uso privado, que en esta tipología no son objeto de aprovechamiento urbanístico; y por otra, que las viviendas apareciesen distribuidas en el ensanche sin concentrarse en áreas determinadas.*

### ***Ocupación y volumetría***

*La ocupación de suelo resulta menor que la prevista en el Plan Municipal, tanto en razón de que se aumentó el número de calles, lo que generó una estructura más versátil, como en razón de que se amplió también la superficie destinada a dotaciones y áreas libres.*

*Todo ello justifica que se aumentara la altura de la edificación —particularmente a raíz del aumento de aprovechamiento derivado de la aplicación de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda—, aunque, en general —y salvo casos puntuales de edificación en torre— el volumen edificado se resuelve en cuerpos de cinco y siete alturas, que resultan razonables dada la dimensión de calles, plazas y espacios libres públicos o privados.*

*Pamplona, 27 de septiembre de 2010*

## **PLAN PARCIAL LEZKAIRU ARROSADÍA**

### **FICHA TÉCNICA DEL PLAN PARCIAL**

El ámbito del Plan Parcial es el correspondiente al sector discontinuo constituido por las Unidades Urbanísticas I/S.1 (Santa Lucía), IV/S.1 (Aranzadi), XVII/S.1 (Lezkairu), XIX/S.1 (Arrosadía), y Sistemas Generales Adscritos IV/GSA1, IV/GSA2, V/GSA2, VII/GSA1, VII/GSA2, VII/GSA3, XI/GSA1, XI/GSA2, XI/GSA3, XI/GSA4, XII/GSA1, XV/GSA1, XVI/GSA1 y XVI/GSA2, pertenecientes al Área de Reparto 3, del Plan Municipal de Pamplona.

La superficie del Área de Reparto es de 1.766.294,04 m<sup>2</sup> (176,62 Has).

La superficie del Sector viene a ser de 1.139.063,13 m<sup>2</sup> (113,90 Has), de la que 629.230,91 m<sup>2</sup> (62,92 Has), esto es, un 35,62% del área ordenada, corresponden a sistemas generales adscritos destinados a viario y espacios libres, entre los que cabe destacar la extensión de las calles Valle de Egúés y Monjardín y el parque de Aranzadi.

Uno de los aspectos relevantes del Plan Parcial radica en la adscripción al ámbito del Sector y Área de Reparto de grandes espacios públicos, parques y dotaciones vinculados al parque fluvial del río Arga, y elementos viarios sustanciales en la estructura de la ciudad.

El Aprovechamiento Tipo del Sector es de 0,57975 Uas/m<sup>2</sup>, y su aprovechamiento total 913.016,70 Uas.

En las unidades UE/XVI y UE/XIX, correspondientes a Lezkairu y Arrosadía, se localiza buena parte de la edificabilidad y aprovechamiento del área ordenada.

En tales unidades, la superficie edificable inicialmente destinada a uso residencial es de 689.700 m<sup>2</sup>, superficie que corresponde a las 6.270 viviendas previstas en el marco del Plan Parcial, de las que —siempre de acuerdo con los datos del Plan Parcial— 1.066 serían protegidas, en tanto la superficie edificable destinada a comercio y oficinas es de 161.204,46 m<sup>2</sup>.

En la unidad I/S1, próxima a Santa Lucía, se han previsto 11.143,20 m<sup>2</sup> destinados a actividades económicas, y la Unidad IV/S1 adyacente a dotaciones existentes, 8.883,00 m<sup>2</sup> destinados a equipamiento privado.

El Plan Parcial vino a desarrollar las previsiones del Plan Municipal, respetando sus determinaciones y elementos estructurantes —objetivos y criterios de actuación, modelo urbano y estructura básica de la ordenación, usos globales, aprovechamiento urbanístico y porcentaje de viviendas protegidas...— estableciendo una ordenación precisa, en algún caso distinta a la prevista por el planeamiento general, a partir de un conocimiento más detallado de territorio y realidad, y la profundización en contenidos y aspectos sustanciales de dicho planeamiento. En relación con ello, y más allá de otras modificaciones relativas a volumetría y composición urbana, el Plan Parcial, al amparo de lo establecido en la reciente Ley de Protección Pública a la Vivienda, vino a modificar determinados coeficientes de homogeneización de usos previstos en el planeamiento general, adecuándolos a la realidad.

Aunque la ordenación se extiende a todas las unidades incluidas en el Sector, el interés del Plan Parcial se centra en las zonas de Lezkairu y Arrosadía, en las que se desarrollarán dos nuevos asentamientos residenciales de la ciudad que vienen a completar su borde Sur.