

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA MILAGROSA.

PRESENTACIÓN ANTEPROYECTO.

PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

A.-SÍNTESIS DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO. ESTRATEGIAS

A las disfunciones urbanísticas, y déficits dotacionales y ambientales apreciados en MILAGROSA, que, en razón de su naturaleza estructural y las severas limitaciones económicas de la población, solo podrán ser corregidas o paliadas a partir de una discriminación positiva en beneficio del barrio y una generosa intervención pública, se suman las insuficiencias constructivas de los edificios, que construidos en torno a los años 60/70 del siglo pasado, de acuerdo a patrones y acabados materiales propios de barrios periféricos, presentan severos problemas de aislamiento accesibilidad, y, en general habitabilidad y confort.

La magnitud de las intervenciones llamadas a procurar la regeneración del barrio exigirá del PEAU el implemento de mecanismos y medidas legales capaces de generar recursos que coadyuven a la sostenibilidad económica de las propuestas con el mínimo coste posible para la Administración municipal.

Insuficiencias urbanísticas y constructivas hacen de Milagrosa un espacio de algún modo residual y marginal pese a su centralidad, y constituye un objetivo y estrategia sustancial del Plan Especial su regeneración y restauración urbana. Su deterioro y marginalidad son la causa primera y motriz de su deterioro y regresión poblacional y social. Si históricamente fue un asentamiento de familias de rentas limitadas vinculadas en un alto porcentaje al comercio y servicios, el barrio conoce en la actualidad un notable envejecimiento, y, al tiempo, una cierta reposición demográfica, como resultado de la llegada de una población inmigrante joven, extraña al lugar, cuya integración resulta en algún caso problemática.

En un proceso análogo al que sufrió el Casco Antiguo a partir del momento en que la ciudad se extendió al Ensanche, la Milagrosa se ha convertido en un territorio en el que encuentra acomodo, precisamente en razón de que su deterioro e insuficiencias físicas y funcionales, hacen asequibles sus viviendas, aún en régimen de alquiler, una

población sin excesivos recursos, circunstancia que no hará sino propiciar un mayor deterioro.

Si se analiza la estructura de la población pareciera que se ofrece relativamente equilibrada, debido a que la población joven que llega al barrio compensa, enjuga, el envejecimiento, pero ello no es sino una percepción ilusoria, tanto en términos estrictamente demográficos, por cuanto esa nueva población no deja de ser una población en buena medida ocasional, como por el hecho de que ese aparente equilibrio no se traduce necesariamente en complejidad y cohesión social; bien al contrario, el barrio podría sufrir el desinterés de una población ajena a sus problemas e intereses comunitarios.

Siendo cierto que las anomalías e insuficiencias urbanas de naturaleza morfológica y física, son la causa primera del deterioro y regresión socioeconómica del área, no lo es menos que, en sentido inverso, el deterioro y precariedad social -manifiesto, entre otros factores, en un acusado índice de paro y pérdida de actividad económica-, inciden, agravándolo, en el deterioro físico y ambiental del barrio, la degradación y pérdida de valor de sus espacios tanto públicos como privados, en particular, de sus viviendas y plantas bajas de la edificación, desocupadas en un porcentaje muy superior al que se da en barrios próximos y al medio de la ciudad.

Los rasgos descritos que caracterizan al barrio se compadecen mal con la centralidad del área y su privilegiado valor de posición, a caballo del centro funcional e institucional de la ciudad y la región, y sus dos universidades, que, junto a parques de reciente construcción, que se suceden sin solución de continuidad, han venido a conformar la entrada Sur a la ciudad.

En relación con ello, el nuevo asentamiento de Arrosadía, de un notable orden y valor ambiental, al completar el tejido al Sur de la Milagrosa, restañando su borde antes abierto, ha venido a "interiorizar" el barrio, otorgándole un valor añadido y subrayando su centralidad.

Se perfila, pues, como escenario del PEAU un contexto contradictorio, en el que la superación de múltiples debilidades y amenazas, que afectan a todos los órdenes y ámbitos del barrio, debe apoyarse en la puesta en valor de fortalezas y el aprovechamiento de oportunidades, sustancialmente asociadas a su centralidad y proximidad a las universidades, así como, en otro sentido, al dinamismo de un tejido social que reclama en foros distintos, desde hace tiempo, la cualificación y revitalización del barrio.

En cualquier caso, la tarea de invertir el proceso de deterioro que hoy afecta al barrio,

pasa por instrumentar en su beneficio toda suerte de políticas, recursos e iniciativas, asociadas a la declaración de la Milagrosa como Área de Rehabilitación Preferente, en la convicción de que resultando un barrio objetivamente vulnerable, su rehabilitación, renovación y regeneración urbanas encontrarán justificación y apoyo instrumental en cuantas disposiciones legales y normativas se han dictado al objeto de procurar la sostenibilidad de la ciudad construida.

I.- EL ESPACIO PÚBLICO

I.1.- MORFOLOGÍA Y VOLUMEN

La trama de Milagrosa carece propiamente de estructura, aunque en determinados ejes, en particular, la Avenida de Zaragoza, o Tajonar, pueda distinguirse cierta función estructurante.

Más allá de la condición vertebradora que cabe reconocer a esas calles, así como, en segundo término, a otras, como Julián Gayarre, Guelbenzu o Goroabe, el viario interior de Milagrosa, se ofrece indiferenciado y genera un tejido urbano fragmentado, laberíntico y confuso.

Excepción hecha de plazas, como Felisa Munárriz o Alfredo Floristán, o la plaza Río Ebro, al Sur del barrio, el espacio público se limita prácticamente a la trama viaria, conformada por calles de sección reducida; no obstante ello, ofrece expansiones o encrucijadas que en algún punto –como el encuentro de las calles Manuel de Falla, Río Urrobi, Isaac Albéniz- podrían polarizar la vida urbana; existen, por otra parte, espacios intersticiales, en buena medida residuales –fundamentalmente en Santa María la Real- generados por una ordenación generada por tipos edificatorios abiertos, que habrían de ser dignificados como áreas libres.

Aunque desorden, fragmentariedad, compacidad, y ausencia de estructura y jerarquía, pueden afirmarse con carácter general del conjunto, es preciso advertir que el barrio aparece conformado por tres partes diferenciadas: Milagrosa Centro en la que es posible, así mismo, distinguir dos zonas, el Centro propiamente dicho, adyacente a la Avenida de Zaragoza, y la zona Norte; Milagrosa Oeste / Azpilagaña y Santa María la Real/ Milagrosa Este.

La volumetría de Milagrosa respondería a dos razones sustanciales: de una parte, el vínculo entre altura de la edificación y anchura de las calles; de otra, el criterio interesado de los promotores de no exceder cinco plantas al objeto de eludir la instalación de ascensores; ambas circunstancias explican que el volumen general

edificado aparezca conformado básicamente por edificios de cinco plantas (PB+4), que termina por resultar excesivo, dada la exigua sección de algunas calles; la aparición de tipos edificatorios abiertos –bloques y torres- generó alturas superiores en el borde Sur del barrio, particularmente en Santa María la Real.

Superficie e índices generales de MILAGROSA:

Superficie del ámbito: 600.774,54 m², esto es, 60,07 Has.

Superficie ocupada, interior a alineaciones oficiales: 294.317,90 m²

Índice de ocupación. Relación espacio privado/espacio público: 48,98% (1)

Expresa la relación entre espacio privado -interior a alineaciones oficiales- y público.

Como puede apreciarse la relación entre espacio público y privado resulta equilibrada pues se cifra prácticamente en un 50%.

I.2.- EQUIPAMIENTOS

Como revelan la situación actual de los equipamientos, el déficit dotacional –por otra parte histórico- de la Milagrosa afecta a todos los ámbitos dotacionales, y resulta especialmente acusado y relevante en el ámbito de los de naturaleza Cultural, donde la capacidad dotacional del conjunto de la ciudad –que constituiría el referente a alcanzar- triplica la del barrio, y en el ámbito de los equipamientos Polivalentes, Sanitarios –salvo en lo concerniente a centros de salud- y Asistenciales –salvo en materia de club de jubilados-, en los que la duplica.

En respuesta a esa situación deficitaria, en el ámbito CULTURAL, la propuesta prioritaria, seguramente más justificada, del Plan, sería la construcción -en su caso rehabilitación- de un Centro Cívico, de la dimensión adecuada a una población superior a 15.000 habitantes, que constituiría el equipamiento comunitario emblemático del barrio. Dicho centro-reclamado por la comunidad- además de concentrar espacios hoy dispersos, entre otros, la biblioteca, aglutinaría la actividad cultural y vida urbana y proporcionaría identidad a Milagrosa, factores que aconsejan su localización en el corazón del barrio. La definición de su programa funcional respondería a los rasgos que caracterizan a su población y habría de definirse con el concurso de esta.

Por lo que se refiere a equipamientos DOCENTES, más allá de la magnitud de su déficit, se comprende el interés de la comunidad por la posible implantación de un centro en el nivel de la ESO –aunque su ámbito urbanístico no se circunscriba necesariamente a la delimitación de barrio-, y, en cualquier caso, habría que tratar de

consolidar la oferta existente que podría resentirse significadamente con el desplazamiento del colegio Victor Pradera.

En el ámbito de los equipamientos POLIVALENTES, resultaría plausible, en primer término, crear un espacio específico para jóvenes, a modo de alternativa al uso indiscriminado y cada vez más extendido de bajeras como locales de encuentro y ocio; dicho espacio coadyuvaría a frenar ese proceso de ocupación de plantas bajas, paliando la fricción e inquietud social generadas. Su localización exigirá -ya en la 2ª Fase del PEAU- considerar distintas alternativas, aunque cabe apuntar la ocupación, siquiera parcial, de alguna de las reservas dotacionales adyacentes al nuevo desarrollo de Arrosadía, en el borde Sur del barrio.

En dicha materia de equipamientos polivalentes, cabría destinar a la construcción de un centro al servicio de Santa María la Real –cuyo programa faltaría por definir- la reserva de 1.500 m² de suelo habilitada como dotación polivalente en la unidad ZN-2 adyacente al barrio.

En la tarea de corregir déficits habrá de aprovecharse necesariamente –dada la colmatación del barrio y la dificultad de plantear en su tejido consolidado reformas interiores que resultarían traumáticas- la corona de reservas dotacionales existentes en su borde Sur, que servirían tanto al nuevo asentamiento de Arrosadía como al tejido preexistente.

Más allá de la corrección de los déficits cuantitativos apuntados, la estrategia del PEAU habría de dirigirse a corregir insuficiencias cualitativas de las dotaciones existentes, tales como su excesiva fragmentación, la localización excéntrica de determinados equipamientos, o la ausencia de dotaciones que proporcionen cierta autonomía a Santa María la Real.

I.3.- AREAS LIBRES

Habida cuenta de la dificultad de obtener nuevas áreas libres –parques o plazas- en el interior de una trama compacta cuyo esponjamiento –asociado a intervenciones de reforma interior- resultaría comprometido por traumático, la estrategia del PEAU habría de dirigirse, por una parte, a la recuperación del espacio público –vial y áreas vacantes hoy residuales- para el peatón, y, por otra, a la cualificación de espacios libres –fundamentalmente, plazas- existentes.

Una primera línea de actuación tendría por ámbito de intervención las calles, y procuraría el rescate progresivo de parte del sistema viario para el peatón, a partir de dos acciones complementarias: en primer término, en lo que constituye un objetivo

vinculado a una movilidad sostenible, la definición de una nueva jerarquía en la utilización del espacio público, a partir de la inversión de la situación actual, en que aparece ocupado/dominado por el coche; la definición de esa nueva jerarquía en la utilización del espacio -vinculada al establecimiento de una nueva jerarquía y régimen del tráfico-, pasaría por diferenciar calles de circulación rodada, calles peatonales y, en un régimen de uso compartido, calles de coexistencia en las que, en cualquier caso se concedería prevalencia a peatones y bicis.

Establecida esa nueva jerarquía de tráfico y uso, las actuaciones se dirigirían a una reurbanización extensiva de las calles, con soluciones y tratamientos acordes con la misma, que hagan de su ámbito espacios libres de proximidad para la población residente.

Por otra parte, habrá que se dirigiría a restaurar áreas libres –en rigor espacios vacantes intersticiales, resultantes de una ordenación abierta y fragmentada-, hoy de algún modo residuales, integrándolas en una solución homogénea de la escena urbana. Los ámbitos a los que dirigir las actuaciones, serían básicamente espacios intersticiales en Santa María la Real, y en torno a bloques y torres en el borde Sur del centro del barrio.

La cualificación de la escena urbana vinculada a un nuevo uso de viario y espacio público, habría de dirigirse finalmente, por otra parte, a la creación de pequeñas plazas en encrucijadas de determinadas calles, como en el encuentro de Manuel de Falla y Río Urrobi, o la confluencia de Río Salado y Dámaso Zabalza ante la Avenida de Zaragoza, en este caso, en el marco de la reforma que pueda plantearse en dicha avenida.

Una segunda línea de actuación habría de dirigirse a la cualificación de espacios libres existentes. El hecho de que buena parte de ellos- fundamente plazas resulten excesivamente indiferenciados espacialmente, y duros en sus tratamientos superficiales, aconseja la revisión de su diseño, y la incorporación a su ámbito de zonas ajardinadas arbolado, en orden a garantizar protección a sol y lluvia, y la obtención de microclimas que animen a su ocupación. El ámbito de intervención no es otro que el de las plazas Felisa Munárriz, Alfredo Floristán o Río Ebro, así como, en otro sentido, la plaza Río Ega, único enclave libre –hoy apenas usado, posiblemente en razón de su difícil accesibilidad- en el corazón de la zona Oeste del barrio.

I.4.- SISTEMA VIARIO. MOVILIDAD

Se ha reconocido el valor relacional de determinadas avenidas y calles. Sin que pierdan su condición articuladora, se impone superar el efecto barrera que, en algún

caso, en concreto la Avenida de Zaragoza, imponen entre partes adyacentes del barrio; por lo mismo, el PEAU estudiará y, en su caso, propondrá la revisión de su sección y diseño actuales, en orden a superar dicho efecto, y facilitar el tránsito peatonal y de bicis.

Por otra parte, el espacio público es actualmente un dominio del automóvil, que – según la EDUSI-, viene a ocupar un 75% de la superficie de las calles. Un objetivo prioritario del PEAU será invertir esos porcentajes rescatando para el peatón parte del viario interior, lo que obligará necesariamente a crear aparcamientos periféricos, o, en su caso, habilitar aparcamientos en locales hoy en desuso, existentes, en el interior del tejido.

Finalmente, el desorden urbano del barrio en el que sus calles se ofrecen indiferenciadas reclama una estructura y jerarquía viaria, hoy inexistente, -que el PEAU estaría llamado a definir-, en la que vinieran a distinguirse —, calles de circulación rodada, calles peatonales, y, en un régimen mixto, en el que en cualquier caso prevalecería el peatón y la bicicleta, calles de coexistencia.

La definición de esa jerarquía viaria, por otra parte, asociada a una nueva jerarquía en el uso del espacio –de la que se ha hablado en puntos anteriores- , conllevará una reurbanización extensiva de las calles a partir de un diseño y elección de texturas que disuadan o atemperen el tráfico privado, lo que además de generar áreas libres de proximidad, supondrá una recuperación progresiva de un confort urbano hoy inexistente.

Esa nueva estructura y jerarquía viaria debe plantearse en términos ambiciosos, de suerte que la circulación de automóviles se limite a vías que inexcusablemente deben ser rodadas, en razón de que articulan el barrio con el sistema viario del entorno y/o facilitan la articulación interior que se apoya en glorietas que juegan el papel de rótulas, pasando el resto de las calles a contar con una sección unitaria, y vocación peatonal.

La solución inscribe la ordenación en una escala de orden superior y textura más amplia, de suerte que el viario rodado terminaría por definir grandes manzanas o áreas interiores sin tráfico en calles peatonales, y tráfico y estacionamiento restringido en áreas de coexistencia. Al tiempo, respondiendo al objetivo de cualificarlo ambientalmente, esa nueva estructura viaria, permitirá una peatonalización ambiciosa del barrio -particularmente en aquellas zonas, como la definida en el plan de alineaciones de 1956 al NO del barrio, en la que las plantas bajas aparecen ocupadas por viviendas.

Por lo que se refiere a la articulación del barrio con su entorno adyacente y la ciudad,

su mejora no resulta fácil, aunque también es cierto que por lo que se refiere a conexiones rodadas aparece razonablemente resuelta en su límite Sur, en primer término, a través del arco Monjardín, Blas de la Serna, Río Queiles y Buenaventura Íñiguez e Iturráma -aunque a la altura de Río Queiles aparezca comprometida por una sección exigua, que habrá que explorar si es posible corregir, cuando menos en su entronque con la glorieta próxima a Ilarginea, interviniendo en la manzana dotacional AC3 correspondiente al Plan Parcial Arrosadía Lezkairu, y en segundo lugar, a través del arco exterior Cataluña, Ronda de Azpilagaña, que bordea el abanico definido en Arrosadía.

Por lo que se refiere a relaciones peatonales o ciclables, es posible reforzar la conexión Este Oeste en el límite Sur, adyacente al trazado de Avenida de Cataluña, habilitando un paseo a modo de extensión de la última calle peatonal del nuevo enclave de Arrosadía, paseo que discurriría a través del espacio libre previsto ante el aparcamiento general y aulario de la UPNA, y de las dos reservas dotacionales existentes a la altura de la Ikastola municipal y el conjunto e Oberena e instalaciones deportivas y docentes (colegio José Vila), adyacentes a Santa María la Real. Ese paseo mejoraría sustancialmente la relación de Santa María la Real con la Milagrosa central, a través de itinerarios y espacios libres interiores, entre otros, la plaza mayor construida a la altura de aparcamiento y aulario UPNA. Por lo que hemos sabido el Ayuntamiento trabaja en la conformación del frente descrito, y el PEAU habrá de considerar, por lo mismo su nueva ordenación.

La articulación de las tres partes constitutivas del barrio - Milagrosa Centro, Milagrosa Oeste, y Santa María la Real- debe dirigirse fundamentalmente a la mejora de sus relaciones transversales y la superación del efecto barrera de vías radiales -en particular la Avenida de Zaragoza-, y referirse sustancialmente al tránsito peatonal y no propiamente al tráfico rodado, tanto porque -más allá de las dificultades topográficas que comprometen cualquier nuevo cosido transversal del tráfico- en el nuevo modelo y jerarquía viaria propuesto en la trama interior, este se conduciría y limitaría a vías en que esa relación transversal ya es posible actualmente, como por el hecho de que, en último término, lo que importa es la conformación de una plataforma o continuo urbano que facilite las relaciones interiores de la población residente en la escala local y menuda de su ámbito, y no el tráfico radial o transversal de entre partes, que podría inducir a utilizar el viario local como vías de penetración o paso.

Atendiendo a ese criterio, cabría considerar la reforma de la avenida de Zaragoza, con objeto de eliminar o paliar su efecto barrera y atemperar su tráfico; su sección e imagen cambiarían sustancialmente, en base a la reducción de su calzada, la ampliación de sus dos aceras a las que, si es posible, se dotaría de una segunda

alineación de árboles, que contribuirían a paliar su impacto acústico; a lo largo de uno de sus andenes laterales podría discurrir un carril bici que alcanzaría el parque Sur y los recintos universitarios.

El rescate de la calle para el peatón genera la necesidad de habilitar aparcamientos, que, en tanto no se explore de forma detallada qué espacios puedan ocupar en el subsuelo, o, en su caso, en altura, podrían ocupar plantas bajas actualmente sin uso, en particular aquellas que ofrezcan cierta dimensión, pues la ocupación indiscriminada de bajos como aparcamiento podría alimentar la inactividad que genera en la calle la existencia de locales no ocupados.

II.- EL ESPACIO PRIVADO

II.1.- EDIFICACIÓN y VIVIENDA

Estado y antigüedad de la Edificación

La edificación ofrece en Milagrosa un estado de conservación aceptable, aunque ligeramente inferior al del conjunto de la ciudad, -según datos de la EDUSI, un 94,95% frente a un 97,82% -aunque presenta patologías constructivas recurrentes, explicables en buena medida por su antigüedad,

Estado de conservación de la edificación

A partir de un trabajo de reconocimiento visual de la edificación, podría decirse que un 83,80% de los edificios puede considerarse en buen estado, en tanto un 10,47% presentarían un deterioro medio y el 5,71% restante, mal estado.

La zona en que cabe apreciar un estado más deficiente de conservación de los edificios sería Milagrosa Norte, pues en ella el porcentaje de edificios en buen estado, 77,41%, es inferior al valor medio de 83,80%, en tanto el de edificios en mal estado, un 11,42%, resulta superior –prácticamente lo duplica- al valor medio del 5,71% reconocido en el conjunto de Milagrosa.

Accesibilidad

Del análisis de la accesibilidad de la edificación se infiere que un 56,09% de los edificios (unidades de portal), cuentan con recorrido accesible desde la vía pública

hasta cada vivienda, por lo que pueden considerarse adecuados a normativa; un 18,21%, aun disponiendo de ascensor, no tendrían completamente resuelta la accesibilidad; finalmente, los edificios no accesibles, que no disponen de ascensor, se cifrarían en un 25,69%.

De esos datos resultaría que un 70 % de los edificios dispone de ascensor, aunque no tengan totalmente resuelta su accesibilidad, y, por tanto, un 30 % no dispondría de ascensor.

En la zona Oeste/Azpilagaña, la adecuación a normativa de accesibilidad es superior a la media del ámbito, en la medida en que prácticamente un 82% de los edificios cuenta con ascensor (frente al 70,74% medio) y prácticamente un 66%, (frente al 56,09% medio) serían totalmente accesibles y, por lo mismo, adecuados a normativa, y, por el contrario, en la zona de Milagrosa Norte la adecuación a normativa resulta inferior, pues los edificios que cuentan con ascensor vienen a ser un 67,5% (frente al 74,3% medio), y los totalmente accesibles y, por tanto, adecuados a normativa, serían solo un 40,2% (frente al 56,1% medio).

Grado de eficiencia energética

No existe un universo estadístico suficiente y fiable que permita determinar con suficiente rigor el grado de eficiencia energética de la edificación. Apenas se han tramitado expedientes relativos al tema –certificados de eficiencia energética-, por lo que conocer con precisión el grado de eficiencia energética del parque edificado pasaría por la inspección detallada de los edificios, proceso que escapa, en rigor, a la finalidad y capacidad del Plan Especial; por otra parte, las experiencias de mejora del comportamiento térmico de la edificación y adecuación a normativa, asociadas a la creación de envolventes térmicas se han limitado en el barrio a un número reducido de edificios.

El trabajo se ha dirigido a conocer la situación de los sistemas térmicos de calefacción, a partir de un estudio en el que las instalaciones térmicas se han analizado desde ópticas distintas, de suerte que su conocimiento permita -en fases posteriores del PEAU- adoptar decisiones apropiadas en relación con las mismas. En dicho análisis se han considerado:

- Instalaciones térmicas por tipo de combustible
- Instalaciones térmicas por tipo de instalación
- Sistemas por tipo de instalación y rango de potencias

Vivienda. Tipos edificatorios y características del alojamiento

El uso dominante en plantas elevadas de la edificación es el residencial colectivo; en la zona Norte del barrio, buena parte de sus plantas bajas se destinan así mismo a uso residencial.

El barrio aparece conformado por tipos edificatorios diversos -desde edificios entre medianeras que conforman manzanas, hasta soluciones de edificación abierta en forma de bloques lineales y aún torres-, lo que ha generado un tejido en general heterogéneo, que participa no obstante de notable homogeneidad en su zona Norte, en que se desarrollaron cooperativas de vivienda.

Morfología y tipos. Viviendas interiores

Las viviendas del barrio, en una u otra tipología edificatoria, vienen a ser, en general, exteriores, en cuanto recaen a calle o espacio público, o a patio interior de manzana de dimensión suficiente.

Existen, no obstante, viviendas interiores –localizadas en la zona de Milagrosa Centro- que constituyen una excepción, en ningún caso relevante, ni por su número ni por sus condiciones de habitabilidad objetivas.

Superficie media y equipamiento de las viviendas

El tamaño medio de la vivienda del barrio es ajustado, y podría cifrarse en torno a 83 m² útiles.

Existiría, no obstante, un porcentaje apreciable de viviendas de mayor dimensión que se localizarían sustancialmente en la zona de Milagrosa Centro.

En sentido opuesto, un número notable de alojamientos ofrece superficies inferiores a la media. La vivienda de menor superficie se concentra principalmente en Santa María la Real, donde aproximadamente 500 viviendas dispone de una superficie útil inferior a 50 m².

Por lo que se refiere al equipamiento de las viviendas, prácticamente el 100% del parque edificado cuenta con suministro de agua, cuarto de aseo con inodoro y bañera o ducha.

En tanto todas las viviendas de Milagrosa cuentan con calefacción, en Pamplona un 0,5% no dispone de ella. Cabe destacar que el porcentaje de viviendas con

calefacción central es superior -54,0% frente a 45,8%- en Milagrosa al medio de la ciudad; en relación con ello, ha constituido una experiencia histórica del barrio la centralización de producción de energía.

Tipologías de vivienda

Dos serían los rasgos que caracterizan a las soluciones tipológicas adoptadas: por una parte, su diversidad, fruto de la variada configuración y dimensión de las manzanas, y, por otra, la condición recurrente de tipos y distribuciones en la zona Norte del barrio, correspondiente a cooperativas.

En Milagrosa Centro la dimensión de las manzanas generó tipos de un notable fondo edificado, que, en general varía entre 15 y 20 metros, pero en algunas unidades resulta aún superior.

La existencia de tales fondos vino a generar en determinados puntos viviendas de cierta dimensión y programas de cuatro o más dormitorios, así como, en su caso, viviendas interiores.

En Milagrosa Norte, el tejido aparece conformado por manzanas lineales de notable longitud, y una anchura aproximada de 25 metros, cuya sección viene definida por dos cuerpos de fondo aproximado de 8,50 m que recaen a calles paralelas, y un patio interior, de la misma medida.

Tanto en las manzanas, como en los bloques, cada cuerpo o portal de la edificación ofrece un frente tipo de aproximadamente 18 m. y dos viviendas por planta, de lo que resultan viviendas tipo, prácticamente iguales, de tres dormitorios y superficie útil en torno a 70 m².

Reforma y adecuación de las viviendas. Patrones de intervención.

Aunque no se traduzcan necesariamente en determinaciones vinculantes del PEAU, constituyen objetivos capitales del Plan la corrección del deterioro y patologías constructivas de la edificación, la superación progresiva de sus insuficiencias de accesibilidad, y la mejora, así mismo progresiva, de sus insuficiencias energéticas

Como quiera que, por otra parte, en muchos casos, la mejora del alojamiento exigiría su reforma -en su caso, asociada a nuevos modos de utilizar el espacio-, el PEAU explorará la posibilidad de animar a esa transformación y guiarla, en términos recomendatorios.

Ello resulta plausible en aquellas zonas, como la zona Norte, en que la edificación aparece resuelta con soluciones tipológicas recurrentes; y, tanto más justificado cuando, la superficie del alojamiento –en torno a 70 m²- resulta reducida y su espacio interior debe ser optimizado.

Se trataría, en suma, de sugerir desde el Plan patrones de intervención que respondan a un mejor aprovechamiento de las condiciones de habitabilidad y confort interior de las viviendas, y, en otro sentido, a nuevos modos de usar el espacio, que puedan reclamar cierta renovación poblacional y nuevas conductas sociales, asociadas, a composiciones familiares reducidas.

II.2 USOS Y ACTIVIDAD

Uso residencial

Constituye el uso característico del barrio, y se localiza sustancialmente en las plantas superiores de la edificación, aunque las plantas bajas de determinadas manzanas, o buena parte de ellas –situadas básicamente en la zona Norte del barrio, en que, mediados los años 50 del siglo pasado, se desarrollaron cooperativas de vivienda- se destinan también a viviendas.

Usos y actividades terciarias

En apreciación de la EDUSI, Milagrosa es un barrio en el que predominan las actividades económicas de servicios, actividades que, en el ámbito considerado en ese documento, -ligeramente distinto al del PEAU- se cifran en un 40,81% en la zona de Milagrosa y un 42,99% en la de Azpilagaña, extendiéndose las actividades del grupo de servicios respectivamente a unas superficies del 73,43% y 60,22% del conjunto del barrio.

Siempre según datos de la EDUSI, a cuyo estudio remitimos- es un barrio con un índice de dotación comercial inferior al de la ciudad, y una proporción de oferta comercial para sus vecinos, también inferior a la que ofrece Pamplona en su conjunto.

Por lo que se refiere a la localización de la actividad económica, de la información EDUSI se infiere que en el ámbito del PEAU se concentra sustancialmente a lo largo de la Avenida de Zaragoza, y Abejeras, y, ya en el interior de la trama urbana, en las calles Tajonar, Guelbenzu y Sangüesa, por una parte, y río Ega y Buenaventura

Íñiguez, por otra.

En otro orden de cosas, se impone destacar como un rasgo relevante de la actividad económica del barrio, la existencia de un número notable de locales comerciales sin actividad, y, en razón de ello, una superficie no activa en planta baja –potencialmente susceptible de ser puesta en uso- muy superior a la media de la ciudad. De hecho, en tanto el porcentaje medio de superficie comercial no activa –por tanto, disponible- en la ciudad es del 8,77%, en Milagrosa y Azpilagaña –siempre en los ámbitos considerados en la EDUSI- la superficie comercial no ocupada se cifraría respectivamente en torno al 18,60% y al 20,08%, o, lo que es lo mismo, más del doble de la media de Pamplona; tales porcentajes vienen a corresponder a una superficie inactiva –es decir de locales sin uso- próxima a los 50.000 m² en el ámbito de las zonas de Milagrosa-Arrosadía y Azpilagaña a las que se extendió la EDUSI.

El mayor número de locales no ocupados se concentran –según EDUSI- en las calles Guelbenzu, Gayarre y Sangüesa, en Milagrosa centro, y Río Ega, en Azpilagaña, y, en segundo término, las calles Gaztambide, Avda de Zaragoza y Río Urrobi, por un lado, y Río Alzania y José María Beobide, por otro.

Los índices y datos anteriores ilustran el declive progresivo de la actividad económica que ha sufrido históricamente MILAGROSA, en particular, en relación con la situación y datos de referencia del año 2010; declive que ha continuado desde el año en que se elaboró la EDUSI, hasta hoy mismo, como revela el plano actualizado de Usos y Actividad, elaborado ya en 2018, en el marco de la redacción del PEAU.

La pérdida de actividad económica, manifiesta en el alto porcentaje de locales sin uso, o el hecho de que buena parte de las plantas bajas del barrio se destinen a garaje o almacén, tendría su origen en la progresiva desaparición de talleres y su desplazamiento a polígonos periféricos, pero afecta también actualmente al comercio, que pierde progresivamente peso específico, lo que resulta más preocupante, y tanto más grave si se considera su relevancia histórica como sector productivo generador de vida urbana en el barrio.

Situación actual de usos y actividad económica

El contraste entre la información recogida en el plano de Usos y actividad 2018, y la ofrecida en el plano anterior que data de 2015/2016 -elaborado y facilitado por PCH-, ilustra la pérdida continuada de actividad económica –en particular, comercial- de MILAGROSA, durante estos dos últimos años, y el progresivo vaciamiento funcional, pérdida de valor de uso y marginalidad de determinadas calles, especialmente grave en su zona central.

El análisis de la situación actual de Usos y Actividad –representada gráficamente en el plano 2018 adjunto-, viene a expresar la existencia de un considerable número de locales y, por lo mismo, superficie de plantas bajas, sin uso; ilustraría, por otra parte, que la pérdida de actividad económica en el barrio –apreciada ya en el documento EDUSI, entre los años 2010 y 2015- ha continuado desde 2015 hasta la fecha, aunque no pueda cifrarse en términos precisos en razón de las consideraciones apuntadas anteriormente.

El contraste entre la situación en 2015 y 2018, además de revelar que aumentan apreciablemente los locales vacíos o sin uso –en buen número de casos, se asigna el uso de almacén o garaje trastero a locales, que en el límite podrían encontrarse también sin uso, lo que agravaría el problema- permite apreciar que ese aumento se concentra en el interior, más oculto, del tejido, en el que calles como Joaquín Larregla y Joaquín Gaztambide están especialmente castigadas por el vaciamiento de actividad. Aunque la pérdida de actividad de estos últimos años haya afectado también a oficinas y talleres, en general, el aumento del número de locales de planta baja sin uso se ha producido sustancialmente a costa de la actividad comercial.

En relación estrecha con el fenómeno de pérdida de uso de locales, y su consiguiente depreciación económica, gana extensión la ocupación de los mismos como espacios de ocio, fundamentalmente joven, en un proceso que genera fricciones con la población residente.

En sentido contrario al de vaciamiento descrito, los frentes que no han perdido actividad, y acogen mayor número de actividades de rango superior al local, son los correspondientes a Abejeras o Tajonar, y, en menor medida, la Avenida de Zaragoza, en cuyo extremo Sur sorprende, la existencia de un notable número de locales, antes comerciales, ahora sin uso.

Resulta, por último, relevante, un cierto aumento de la actividad en el borde Sur del barrio, ante la nueva Arrosadía o el frente Norte de Lezkairu, seguramente inducido por el desarrollo urbano que viene produciéndose en ese borde.

B.- PROPUESTAS. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

La propuesta, que persigue la REGENERACIÓN –FÍSICA, FUNCIONAL Y SOCIAL- DEL BARRIO, descansa sustancialmente en ESTRATEGIAS de índole distinta, y, en su desarrollo, en políticas y actuaciones, que se pretenden EQUILIBRADAS Y COMPLEMENTARIAS; y un postulado, de carácter transversal: su SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

B.I.- EL ESPACIO PÚBLICO

I.1.- MORFOLOGÍA Y VOLUMEN. RESTAURACIÓN URBANA

La compacidad y densidad del tejido urbano de Milagrosa resultan excesivas, e inducen a no ampliar, el volumen edificado. El PEAU se limita, conscientemente, con carácter general, a consolidar las construcciones, pese a la existencia de algunos edificios y múltiples viviendas interiores.

No obstante ello, en la línea ya iniciada en el Plan Municipal, el PEAU viene a proponer la corrección de determinados vacíos y discontinuidades del tejido preexistente, corrigiendo fracturas de volumen y restañando discontinuidades y heridas apreciables en medianeras y volúmenes inconclusos, resultado de un desarrollo urbano errático que en determinados puntos de la trama no llegó a materializarse de forma ordenada.

La corrección de alineaciones y, en determinados puntos de la trama, en que resulta manifiestamente inferior a la posible, la ampliación de la altura de la edificación responde a la estrategia de restaurar volumétrica y ambientalmente el barrio, colmatando vacíos y manzanas incompletas, y proporcionando continuidad al tejido edificado.

Esa estrategia que persigue la corrección/restauración del volumen construido, es coherente, por otra parte, con la idea y estrategia complementaria de obtener recursos asociados a aumentos de aprovechamiento urbanístico derivados de la asignación de una edificabilidad adicional en determinados enclaves, aprovechando, al hacerlo, los instrumentos que ofrece la ley –sustancialmente actuaciones de dotación, pero también, la utilización de la figura de los complejos inmobiliarios- en orden a generar recursos públicos susceptibles de ser aprovechados en beneficio del reequipamiento y reurbanización del barrio.

Las correcciones de las que se deriva una mayor altura edificada se concentran sustancialmente a lo largo de la Avenida de Zaragoza, en cuyos dos frentes múltiples edificios, reclaman un volumen edificable superior al actual, o en la conveniencia de mitigar el impacto de medianeras o manzanas inconclusas, o restañar el volumen construido entre edificios de configuración y altura distintas.

I.2.- REEQUIPAMIENTO DEL BARRIO

Concebido desde una óptica en que **EQUIPAMIENTOS** –de carácter local y general-, y **ÁREAS LIBRES**, conformen un **SISTEMA INTEGRADO DE DOTACIONES**, articuladas por **RECORRIDOS PEATONALES Y CICLISTAS** en una nueva estructura y régimen de uso y ocupación del sistema viario (vs. MOVILIDAD SOSTENIBLE).

I.2.1. EQUIPAMIENTOS

- Construcción de un **CENTRO CÍVICO**, (SB+3, 5.350 m²+ 1.750 m² sótano), en el enclave del actual Colegio Víctor Pradera, asociado a la creación de una plaza lineal (110x30) –nexo entre partes, a uno y otro lado de la Avenida de Zaragoza-, y la construcción de un gran aparcamiento subterráneo (300 plazas).
- Habilitación de un **ESPACIO MULTIFUNCIONAL**, destinado a actividad SOCIO-CULTURAL y/o JÓVENES, en el **antiguo cine GUEL BENZU**, asociado a ampliación de altura/edificabilidad, y la optimización física y funcional de la sala.
- Creación de un **ESPACIO INFANTIL**, cubierto, en su caso, siquiera parcialmente, cerrado, vinculado a la reforma/cualificación de la **plaza Felisa Munárriz**.
- **Equipamiento POLIVALENTE**, destinado a actividad sociocultural y/o JÓVENES, en **MILAGROSA OESTE**, asociado a la construcción de la nueva plaza PARQUE RÍO EGA, y a la construcción de un gran aparcamiento subterráneo (200 plazas).

- Creación de un **ESPACIO POLIVALENTE**, cubierto, en su caso, siquiera parcialmente, cerrado, asociado a la creación de una plaza urbana, adyacente a la calle que se ofrezca como **nexo entre Santa María la Real y parque Tomás Caballero**, y a la construcción de un aparcamiento subterráneo (200 plazas).
- Desarrollo de la reserva dotacional de naturaleza docente cultural, en la **Unidad AC3**, adyacente al PEAU, generada en el Plan Parcial ARROSADÍA-LEZKAIRU, en el marco de un **COMPLEJO INMOBILIARIO**, en que el equipamiento -situado en Planta Baja-, coexistiría con un volumen destinado a uso residencial, que en plantas superiores vendría a completar una manzana inconclusa, paliando el impacto de sus medianeras.
- Destino de espacios dotacionales existentes, como la biblioteca, una vez ubicados en el nuevo centro cívico, a usos de menor superficie y/o exigencias funcionales.
- Desarrollo de las dos **reservas dotacionales -exteriores**, pero adyacentes al límite Sur del ámbito del PEAU -, generadas en el marco del Plan Parcial ARROSADÍA-LEZKAIRU, con destino a **EQUIPAMIENTO LOCAL, de Milagrosa, y/o GENERAL, de ciudad/comarca/región**, en este supuesto, asociadas a actividades propias del ámbito universitario adyacente. (AC1: 10.300 m²; AC2: 9.00 m²). El desarrollo de dichos equipamientos iría en ambos casos vinculado a la construcción de aparcamientos subterráneos (AC1: 300/450 plazas; AC2:250/375 plazas), de ámbito local y/o general (disuasorios), claves en la entrada Sur de la ciudad.

I.2.2. ÁREAS LIBRES

Tres serían los criterios que subyacen en la propuesta de nuevas áreas libres y/o ampliación y reforma de las existentes:

En primer término, la voluntad de generar un corredor urbano de espacios libres, que, sustancialmente en sentido transversal Este-Oeste, pero también en sentido radial Norte Sur, articulen sin solución de continuidad equipamientos públicos, generando, al hacerlo, recorridos peatonales (y ciclistas) seguros, tanto más plausibles en la

medida en que las dotaciones a las que sirven son en buena medida docentes; como quiera que la creación de espacios libres y dotaciones aparecen asociados a la construcción de nuevos aparcamientos, fundamentalmente al servicio de residentes, se facilitaría el tránsito de estos a las viviendas, haciendo posible la peatonalización progresiva de parte del viario interior del barrio.

En segundo lugar, la voluntad de articular partes hoy inconexas del barrio, cuya fragmentación resulta notoriamente evidente en sentido transversal, en particular, debido al efecto barrera que la Avenida de Zaragoza impone entre Milagrosa Centro y Milagrosa Oeste, así como al vacío funcional que la distancia y áreas dotacionales privadas, impone entre Milagrosa y Santa María la Real.

Por último -precisamente vinculado a la necesidad de superar barreras interiores -, el criterio de proporcionar a cada una de las partes constitutivas del barrio, cierta autonomía funcional en materia de dotaciones, de suerte que cada ámbito cuente con espacios dotacionales -equipamientos y áreas libres -, objetivo que no excluye, en ningún caso, aquel de orden superior que reclama la existencia de dotaciones vigorosas de barrio, que permitan polarizar su vida social en torno a nodos y equipamientos comunes capaces de proporcionarle identidad y autoestima.

Con la finalidad de rediseñar/cualificar los espacios libres existentes, al objeto de la mejora de sus condiciones ambientales y eficacia funcional, se plantean las siguientes actuaciones:

- **Plaza FELISA MUNÁRRIZ.** Reforma asociada a la creación de un **espacio infantil**, cubierto y/o cerrado, incorporación de jardinería, arbolado y nuevo equipamiento y mobiliario urbanos.
- **Plaza ALFREDO FLORISTÁN.** Reforma del espacio libre actual, vinculada al desarrollo de la unidad, en el ámbito todavía no construido, y asociada a la construcción de un aparcamiento subterráneo de 250 plazas -compatible con el tratamiento de parte del espacio como zona verde arbolada -.
- Creación de una **PLAZA LINEAL**, de 110x30 metros -nexo entre partes, a uno y otro lado de la Avenida de Zaragoza-, **asociada a la construcción del CENTRO CÍVICO**, y a un aparcamiento subterráneo de 300 plazas, a las que cabría, siquiera parte de las habilitadas, bajo el propio centro cívico.

- Creación de **PLAZA en la encrucijada de las calles Manuel de Falla y Río Urrobi**, en su caso, ampliando su ámbito actual, a costa de la demolición del volumen edificado que interrumpe la continuidad de las calles Isaac Albéniz y Río Irati.
- **Nueva PLAZA RÍO EGA** -en el enclave del actual Parque Río Ega -, al servicio de Milagrosa Oeste. La plaza, que se concibe asociada a la construcción de un equipamiento de barrio y un aparcamiento subterráneo, se desarrollaría, cuando menos, en dos niveles o estratos, en una solución en que el espacio viniera a mediar entre las zonas alta y baja, facilitando la transición transversal entre partes hoy inconexas de Milagrosa; cabe plantear la instalación de escaleras mecánicas entre las calles Río Alzania y Río Ega.
- Cualificación de los espacios vacantes centrales de **SANTA MARÍA LA REAL**.
- Creación de una **PLAZA URBANA, adyacente a la calle Tajonar** a modo de nexo entre Santa María la Real y el Parque Tomás Caballero -actuación asociada, en su caso, a la habilitación de un espacio al servicio de plaza y parque y la construcción de un aparcamiento subterráneo.
- Posible **reforma de la plaza Río Ebro**, al Sur del barrio, asociada a la construcción de un aparcamiento subterráneo, de 225/350 plazas, tanto al servicio de Milagrosa como, en razón de su posición periférica, del conjunto de la ciudad.
- **Consideración** de los ESPACIOS LIBRES ADYACENTES AL ÁMBITO DEL PEAU, básicamente en su borde Sur, en particular, el parque/plaza Manuel Turrillas y el parque Arrosadía (Ilarginea).

I.3.- REURBANIZACIÓN DEL BARRIO ASOCIADA A UNA NUEVA MOVILIDAD

Asociada, tanto a la creación/cualificación de espacios libres, como a la MATERIALIZACIÓN de UNA NUEVA JERARQUÍA Y USO DEL SISTEMA VIARIO - vinculada a los postulados de una MOVILIDAD SOSTENIBLE -, el PEAU viene a proponer una REURBANIZACIÓN GENERAL DEL ESPACIO PÚBLICO, esto es, tanto áreas libres, existentes o de nueva creación, como, el conjunto del sistema viario.

De acuerdo con las consideraciones vertidas en el diagnóstico del área, viene a definirse una nueva estructura y jerarquía viaria, en razón del principio rector que guía las propuestas de movilidad urbana, se impone desplazar progresivamente al automóvil rescatando para el peatón, modos no motorizados de transporte y transporte público, calles y plazas, invirtiendo el modo y porcentajes en que el sistema viario es utilizado y ocupado en la actualidad.

A partir de tales consideraciones, en el PEAU se reconocen y distinguen, básicamente, dos tipos de vías o calles:

- **Aquellas que, en cuanto viales de articulación entre periferia y centro de la ciudad, -cuando no de penetración y/o articulación territorial (Avenida de Zaragoza) -, o de relación transversal de una primera periferia urbana, están llamadas a acoger tráfico rodado de cierta intensidad.**
- **Aquellas otras que, atendiendo a una nueva movilidad y régimen de tráfico y ocupación del viario, se reconocen de coexistencia peatón-vehículo, en el entendimiento de que en su ámbito la circulación aparece limitada y/o restringida en beneficio del peatón; en determinadas áreas, en concreto, alguna de las calles de Milagrosa Norte, esa coexistencia podría ser planteada en términos de peatonalización más estricta en la medida en que sus frentes aparecen ocupados por viviendas y no exclusivamente por actividades económicas.**

En razón de ello, se reconocen como viales de circulación rodada -circunstancia que no excluye su rediseño al objeto de evitar su efecto barrera y mitigar disfunciones ambientales -, vías radiales como Abejeras, Avenida de Zaragoza, Julian Gayarre, Tajonar y, en su límite oriental, Mutilva Baja; y, en cuanto viales de articulación transversal ineludible, además de Avenida de Galicia y Avenida de Cataluña, en sus límites Norte y Sur, los dos arcos interiores definidos por Sangüesa y Erletokieta, en primer término, y Blas de la Serna/Queiles/Buenaventura Íñiguez, en el borde Sur del barrio.

II.- EL ESPACIO PRIVADO

II.1.- EDIFICACIÓN VIVIENDA. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

En buena medida la rehabilitación del parque residencial dependerá de cierta recuperación funcional social y económica del barrio, y vendrá vinculada, necesariamente, en términos reglados -cuando menos, en la medida en que se apoye en recursos públicos asociados a la condición de Área de Rehabilitación Preferente que caracterizará a Milagrosa -, a las siguientes estrategias:

- SOLUCIÓN DE INSUFICIENCIAS CONSTRUCTIVAS
- ADECUACIÓN DE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS
- MEJORA DEL COMPORTAMIENTO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

II.2.- EDIFICACIÓN, USOS Y ACTIVIDAD ECONÓMICA

Habida cuenta de que un número notable de plantas bajas se encuentran actualmente sin uso -cerca de 50.000 m² entre Milagrosa y Azpilagaña, esto es, un 20% de superficie potencialmente comercial, porcentaje que duplica al de la ciudad, en parte correspondiente a locales no ocupados en Milagrosa centro y Oeste-, cabría explorar su posible habilitación parcial con destino a vivienda o aparcamiento.

En lo que concierne a su posible reconversión a viviendas o lofts, resulta razonable dirigir dicha reconversión a aquellas zonas en que las plantas bajas de la edificación se destinan ya desde su origen a uso residencial. En base a ese criterio, resultaría plausible destinar a vivienda o tolerar dicho uso en las plantas bajas de los edificios del frente Norte de la calle Santa Marta –entre esa calle y Larrabide- en que la altura de los locales permitiría tipos singulares o soluciones mixtas.

En sentido opuesto, se impone, reconocer que el área central de Milagrosa, como, por lo demás sus zonas Oeste y Santa María la Real, constituyen ámbitos en que las plantas bajas de la edificación habrían de destinarse con carácter general a actividad económica de signo terciario -comercio y usos complementarios que respondan al perfil del barrio, al hilo de lo propugnado en el documento EDUSI.

Establecida la posibilidad de destinar parte de las plantas bajas de la edificación a vivienda o aparcamiento, bastaría dirigir esa doble reconversión a un 10% de la superficie hoy sin uso, esto es 25.000 m², de suerte que el índice de locales vacíos se situara en el valor medio que tiene en la ciudad. Más allá de que se implemente la construcción de aparcamientos en el subsuelo, esa reconversión coadyuvaría decisivamente a la tarea de desplazar al coche del espacio público recuperando la calle para el peatón.

C.- SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Se han expuesto las posibilidades legales que se ofrecen a la generación de recursos económicos públicos que coadyuvan a la implementación de las propuestas de reequipamiento y reurbanización del barrio.

En la medida en que en la ordenación se contemplen aumentos de aprovechamiento urbanístico -sea en virtud de nueva edificabilidad, sea en razón de cambios de uso -, que supongan ACTUACIONES DE DOTACIÓN, o venga a proponerse la utilización de figuras, como el COMPLEJO INMOBILIARIO, será posible apoyar el desarrollo de las actuaciones propuestas en recursos generados en el contexto del propio PEAU, y, por lo mismo, justificar en los términos exigidos la sostenibilidad económica del Plan.

Aun con carácter tentativo, que tendrá desarrollo próximamente, se han explorado los enclaves que en el tejido actual, podrían soportar, razonablemente, aumentos de edificabilidad, derivados sustancialmente de ampliaciones de altura justificadas en razón de la dimensión del espacio público al que recae la edificación -en particular, a lo largo de la Avenida de Zaragoza -, o en la conveniencia de mitigar el impacto de medianeras o manzanas inconclusas, o restañar el volumen construido entre edificios de configuración y altura distintas. Se apuntan, en razón de tales criterios, los puntos de la trama en que, siquiera inicialmente, serían posibles aumentos de altura/edificabilidad/aprovechamiento, y, si son validados, se calcularían los recursos que su desarrollo reportaría al Ayuntamiento.

Por otra parte, se ha identificado un enclave, la unidad AC3 del Plan Arrosadía Lezkairu, en que cabría razonablemente desarrollar un complejo inmobiliario, y se analizarán, por lo mismo, -más allá de si el volumen residencial propuesto en dicho enclave debe servir a un tiempo para enjugar indemnizaciones generadas por operaciones de reforma interior -, los recursos que puedan derivarse de esa actuación.

Pamplona, enero 2019

D.- REFERENCIAS

Gimnasio Gammel Hellerup / BIG

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-286317/gimnasio-gammel-hellerup-big>

MAR / Maritime Youth House / JDS + Bjarke Ingels

<http://jdsa.eu/mar/>

Museo del Holocausto de Los Ángeles / Belzberg Architects

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/02-330187/museo-del-holocausto-de-los-angeles-belzberg-architects>

Cafetería de Baluarte / Francisco Mangado

http://www.fmangado.es/ldda_proyecto/cafeteria-de-baluarte/

Apple Store Chicago / Foster + Partners

<https://www.arquine.com/apple-store-chicago/>

Louvre Lens / SANAA

<https://www.archdaily.com/312978/louvre-lens-sanaa>

Apple Store Milán / Foster + Partners

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/899101/foster-plus-partners-inaugura-nueva-apple-store-con-dramatica-cascada-en-milan>

Edificio Multifuncional y Equipamiento Cultural en ERREBAL / Taperstudio + VAUMM

<http://taperstudio.com/?portfolio=errebal>

Sutura urbana / VAUMM

<http://www.morethangreen.es/sutura-urbana-aparcamiento-espacio-publico-y-accesibilidad-en-el-tejido-residencial-por-vaumm/>

Tábula rasa: parque y frontón / VAUMM

<https://www.designboom.com/architecture/tabula-rasa-park-pelota-court-vaumm-12-01-2015/>

E.- PLANO ANTEPROYECTO

