

## PLAN SECTORIAL DE INCIDENCIA SUPRAMUNICIPAL (PSIS): PARQUE RESIDENCIAL CAMINO DE SANTIAGO

El documento redactado parte del desmantelamiento de la actual estación de tren de Pamplona, la construcción de una nueva zona de servicio ferroviario vinculada a la futura línea de Alta Velocidad, y la reconfiguración del trazado de la línea actual por una nueva que conlleva la sustitución del bucle que atraviesa la ciudad de Pamplona. En este sentido, el planteamiento propuesto conlleva la importante ordenación urbanística de un territorio amplio que afecta a tres términos municipales, es por ello que el instrumento adecuado para aprobar la ordenación urbanística es el Plan Sectorial de Incidencia Supramunicipal. La redacción de este PSIS finalizó en noviembre de 2006.

### Descripción

La superficie afectada son 2.383.824,92 m<sup>2</sup>, que corresponden fundamentalmente a tres municipios (Pamplona, Cendea de Cizur, y Zizur Mayor), extendiéndose también en una mínima parte al término municipal de Barañáin.

La propuesta pretende ordenar y resolver adecuadamente la nueva localización de la estación de ferrocarril, el nuevo trazado de la línea ferroviaria, al mismo tiempo que propone el desarrollo y la ejecución de una de las más importantes zonas de desarrollo residencial y terciario de la Comarca de Pamplona. Por otro lado pretende la recuperación del espacio ocupado por la antigua estación y su entorno.

La actuación se centra en dos ámbitos diferenciados:

- **Ámbito I:** A este ámbito le corresponde un área de 209,6 Ha. Engloba zonas de los municipios de Pamplona, Zizur Mayor, Cendea de Cizur y Barañáin.



- **Ámbito II:** La superficie del área es de 28,8 Has. El Ámbito se localiza en su totalidad en el municipio de Pamplona. Los terrenos que ocupa se corresponden con los barrios de San Jorge, Rochapea y Buztintxuri. El uso predominante es el residencial.



### **DETERMINACIONES FUNDAMENTALES DEL PSIS**

El objetivo fundamental del Plan es aprovechar el factor dinamizador del entorno que supone la nueva estación del Tren de Alta Velocidad para crear un nuevo barrio de usos mixtos donde coexista el uso residencial con actividades de carácter económico relacionadas con la investigación biomédica y científica.

En el área de la antigua estación de tren de Pamplona, en los terrenos de San Jorge, el objetivo es reformar el barrio introduciendo edificios residenciales en un espacio hasta ahora segregado por el trazado de las vías. Para ello está previsto crear un parque verde que acoja el uso residencial, mayoritariamente de protección pública.

Para cumplir los objetivos del PSIS, éste contiene las siguientes determinaciones:

1. Creación de un nuevo barrio residencial en el área de Echavacoiz, que integre usos de actividad económica ligados a la investigación junto con áreas de comercio y oficinas. En dicho barrio coexistirán grandes dotaciones de carácter comarcal, como la estación, y se integrarán los valores topográficos del entorno, fomentando la coexistencia de los ámbitos natural y urbano.
2. El mantenimiento de las tipologías urbanas e industriales como reflejo y memoria de un área industrial y periférica de la ciudad. Se propone la reutilización de estos edificios con nuevos usos de carácter público o terciario.

3. La definición de los usos y tipologías edificatorias específicos, y la integración de las grandes infraestructuras.
4. La creación de grandes y modernas infraestructuras de comunicación, vías y carreteras, con un carácter dinamizador y de acceso a la ciudad, a Navarra.
5. La regeneración de los espacios, favoreciendo la conexión entre espacios urbanos segregados por las infraestructuras industriales y ferroviarios.
6. El planeamiento definirá las condiciones fundamentales de aprovechamiento y régimen de cargas urbanísticas a fin de posibilitar la participación de la comunidad en las plusvalías que genere el plan, y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

### **ÁMBITO I. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

La llegada del Tren de Alta de Velocidad, supone en el Ámbito I la posibilidad de realizar una reordenación urbanística que cambie la imagen del acceso Oeste a Pamplona, consolidando e integrando en la ciudad unos terrenos periféricos hasta hoy.



En su implantación global, la propuesta se articula en torno a dos ejes principales, la Avenida de Aróstegui y el trazado de las vías del tren, en cuya intersección se localiza la futura Estación de Tren de Alta Velocidad.

La franja comprendida entre las vías del tren y la Autopista se ocupa por dos grandes piezas que acompañarán al futuro edificio de la estación. La primera de estas grandes piezas, situada al Sur de la Avenida de Aróstegui, salva la barrera física de las vías mediante el cubrimiento de las mismas, permitiendo así ligarla con el gran parque de Actividad Tecnológica planteado en la propuesta. Esta pieza albergará una futura dotación de alcance regional.

La segunda, emplazada al norte de la Avenida de Aróstegui, es una gran área de servicios y actividad económica vinculada directamente a la estación. En ella se combina un programa de usos comerciales, oficinas, estación de servicio y hotel.

El PSIS plantea un nuevo vial de tráfico que conectará directamente la Avenida de Aróstegui con Barañáin, articulando la actuación de Este a Oeste y dando al término municipal de Barañáin un nuevo acceso que se considera muy necesario debido a las densidades de tráfico que sufre en la actualidad.



Este vial de acceso se ve completado con otro vial transversal que vinculado al vial de Donapea, permitirá lograr una conexión alternativa Norte-Sur en la Cuenca, alternativo a la Avenida de Aróstegui y a la Carretera de la Universidad. (Imagen Vial Donapea)



En la zona que se desarrolla al Sur de la Avenida de Aróstegui, la ordenación va perdiendo densidad edificatoria respecto al área Norte. En este entorno la propuesta ha apostado por una tipología más abierta que deja gran margen al diseño arquitectónico interior.



Casi enfrentado a la estación y también en el margen Sur de la Avenida de Aróstegui, se implanta un conjunto de edificaciones que albergarán un Área Tecnológica destinada al sector de la Biotecnología, un sector de futuro para Navarra.



Las edificaciones que dan frente a la Avenida presentan un aspecto más compacto, con mayor altura en alguna de sus partes, de manera que, junto a las edificaciones del otro lado, crean el carácter de esta Avenida principal en su entrada a la ciudad.

Hay que señalar, que en toda la propuesta el entorno de los ríos Elorz y Arga tiene un tratamiento especial, respetando las consideraciones de los Planes de desarrollo de su entorno ya existentes, potenciándolos con dotaciones anexas y áreas residenciales por encima de la cota inundable.

## **ÁMBITO II. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA**

En el Ámbito II, la desaparición de la antigua Estación de Tren y del trazado ferroviario que ahora queda obsoleto, permite disponer de un área que hasta ahora ha permanecido como una gran barrera física en medio de un entorno que se ha ido consolidando sobre todo en los últimos años.



La llegada del tren de Alta Velocidad y el desmantelamiento de esta parte de la infraestructura férrea, tienen como consecuencia la apertura de esa zona al uso urbano.

En este sentido, el proyecto se plantea como objetivo básico la superación de esa barrera física, de manera que el planteamiento en este ámbito ayude a solucionar la fractura existente entre los barrios del entorno.

Se plantea una intervención que huye del trazado urbano convencional, y trata de conectar los asentamientos del entorno con parámetros más paisajísticos. Así, la propuesta plantea un gran parque lineal en torno a un paseo central que sigue el cauce de las vías del ferrocarril. Al mismo tiempo, establece varios pasos peatonales transversales y cuatro conexiones rodadas entre San Jorge y Bustintxuri que, lejos de ser consideradas vías estructurantes, se tratan como puentes tendidos entre uno y otro lado.

En el área se combinan usos residenciales y comerciales. Aunque existe un pequeño equipamiento que acompaña el paso del paseo peatonal por encima de la carretera de San Sebastián, la mayor superficie dotacional se ubica al otro lado, en el límite Este del Ámbito, en el punto en el que el parque lineal propuesto se encuentra con el parque del Arga, a la altura del puente Miluce.

En definitiva, la desaparición de las vías nos permite generar un gran parque longitudinal que actúa de nexo de unión entre San Jorge, Buztintxuri y Rochapea, y recoge y continúa los recorridos ciclistas y peatonales del entorno de la Comarca. Al Oeste queda conectado con el Parque del Arga y al Este, pasando por debajo del vial de Buztintxuri, se proyecta hacia los recorridos peatonales del norte de Pamplona, hacia el monte San Cristóbal, recuperando en la confluencia con los nuevos desarrollos de Artica un espacio que completa el parque de los Aromas.