



Fernando Abad Vicente, obtiene el título de arquitecto en 1977 y desarrolla desde entonces la actividad profesional como arquitecto y urbanista. Limitando la presente reseña a su actividad en el municipio de Villava, podemos decir que en 1984 comienza a prestar sus servicios como asesor urbanístico municipal, y desempeña dicha función hasta el año 2007, periodo durante el cual participa en la redacción de diversos planes y documentos de ordenación urbana (PERI Casco Antiguo y PGOU-1996, entre otros). Además proyecta y dirige la construcción y rehabilitación de edificios dotacionales (Centro de Salud, Complejo Deportivo Martiket, Polideportivo Hnos. Indurain, ...), y la ejecución o control de la urbanización de espacios públicos de la localidad (Sector UR, plaza Iturrondo,...). En la actualidad es el coordinador del equipo que elabora el nuevo Plan Urbanístico Municipal, cuya redacción fue adjudicada en el año 2004.

En el presente ensayo, el autor ha realizado un recorrido histórico sobre el desarrollo urbano de Villava desde su Fundación, en el año de 1184, hasta nuestros días. El estudio describe con claridad y sencillez, no carente de precisión, la evolución urbana de la localidad, procurando que sea fácilmente comprensible, de forma que contribuya a un mayor conocimiento y, por lo tanto, apreciación por parte de los vecinos del entorno urbano en el que residen.

El trabajo está dividido en seis capítulos, que abarca cada uno de ellos un periodo histórico, en los que se analizan los procesos urbanísticos acaecidos durante el mismo. Estos períodos son de distinta extensión temporal, dependiendo de las actuaciones urbanas realizadas, aunque coinciden en su mayoría con hitos de la historia general.



Patrocina:



825

825

ANIVERSARIO DE LA FUNDACIÓN DE VILLAVA

ATARRABIAKAREN KORRIDERAREN 825. UZTEURRENA



9 788460 648468

P.V.P. 15€



[ FERNANDO ABAD VICENTE ]

[ VILLAVA: DESARROLLO URBANO DE UNA VILLA DESDE SU FUNDACIÓN ]  
[ ATARRABIA: HERRIAREN HIRIGINTZA GARAPENA BERE SORRERATIK ]

**[TÍTULO]**

Villava: desarrollo urbano de una villa desde su fundación.

*Atarrabia: herriaren hirigintza garapena bere sorreratik.*

**[AUTOR]**

Fernando Abad Vicente

**[EDITA]**

Ayuntamiento de Villava. Servicio de Cultura

**[COORDINA]**

Para esta edición, José Vicente Urabayen

**[COLABORA]**

Mancomunidad de la Comarca de Pamplona

**[FOTOGRAFÍA]**

Fernando Abad Vicente, excepto las expresamente indicadas al pie

**[DISEÑO Y MAQUETACIÓN]**

Horixe taller de diseño

**[IMPRIME]**

Idazluma S.A.

© Fernando Abad Vicente

© Para esta edición, Ayuntamiento de Villava.

D.L. NA:1407/2009

ISBN: 978-84-606-4846-8

Esta publicación no puede ser reproducida, almacenada o transmitida total o parcialmente, sea cual fuere el medio y el procedimiento, incluidas las fotocopias, sin permiso previo concedido por escrito por el autor.

[ VILLAVA: DESARROLLO URBANO DE UNA VILLA DESDE SU FUNDACIÓN ]  
[ ATARRABIA: HERRIAREN HIRIGINTZA GARAPENA BERE SORRERATIK ]



## [ ÍNDICE ]

Presentación. Pello Gurbindo Jiménez .....	[ 011 ]
Prólogo. Javier Torrens Alzu .....	[ 013 ]
Introducción .....	[ 015 ]
La Fundación. 1184-1512 .....	[ 019 ]
La Consolidación. 1512-1839 .....	[ 031 ]
El Desarrollo. 1840-1939 .....	[ 041 ]
La Autarquía. 1939-1962 .....	[ 061 ]
La Expansión. 1962-1979 .....	[ 071 ]
La Estructuración. 1979-2008 .....	[ 093 ]
Epílogo .....	[ 107 ]

## [ AURKEZPENA ]

Pello Gurbindo  
Jiménez  
Atarrabiako Alkatea

Atarrabia guztiz harro dago, herri gisa bere 825. Urteurrena betetzeko aukera izan due-lako. 1184. urteko maiatzaren lehen egunean Nafarroako Antso VI.a Jakitunak, San Nikolas burguko biztanleek jada zuten forua eta legeak eman zizkien *Villa Noua* populatzen zutenei, "ordukoei eta etorkizunekoei". Atarrabiak 825 urteko historia, kultura eta nortasuna ospatzen ditu.

Urteurren hau aukera ezin hobea da "ATARRABIA: *herri baten hiri-garapena bere sorreratik*" izeneko argitalpena aurkezteko. Liburu honetan ibilbide historikoa egiten da, modu atsegin eta ulergarrian, herriak izan duen hiri-eboluzioan barna, betiere, denbora tarte horren luzean jazotako gertakari eta berezitasun guztiak berri emateko orduan zorroztasuna galdu gabe.

Mundu globalizatu batean, herritarren artean, bereziki gazteenen eta etorri berrien artean, bertako nortasun zeinuak sendotzen dituzten ekimenak sustatzea, bizi garen komunitate-tik abiatuta etorkizuneko erronkei aurre egiteko estrategia eraginkorra da, globaltasunean pentsatuta baina bertakotasunez jardunda.

Octavio Paz idazleak zioen arkitektura zela historiarenean lekukorik ezin erosizkoena. Horren isla garbia da egileak, bi hamarkadatan zehar gure herrian hirigintza-aholkularitzan lanetan ibilitakoak, Kultura Zerbitzuari, argitaratu ahal izateko, eman dion ikerketa-lan bikaina.

Udalaren izenean eskerrak eman nahi dizkiot Fernando Abad liburuaren egileari, udalerria-ren zerbitzuan emandako urteotan egin duen lanagatik eta ahaleginagatik, eta bereziki gure herriaren hiri-garapena ezagutu ahal izateko lan bikain hau egitean erakutsi duen eskuzabal-tasunagatik.

## [ PRESENTACIÓN ]

Villava se siente orgullosa de poder conmemorar 825 años de existencia como municipio. Un uno de mayo de 1184 Sancho VI el Sabio de Navarra otorgaba a los pobladores de Villa Noua, "tanto presentes como futuros", el fuero y leyes que ya disfrutaban los habitantes del burgo de San Nicolás. Son ochocientos veinticinco años de historia, cultura e identidad.

Este aniversario es un excelente marco para presentar la publicación "*VILLAVA: desarrollo urbano de una villa desde su fundación*", que realiza un recorrido histórico sobre la evolución urbana de la localidad de una forma amena y comprensible, sin perder el rigor a la hora de dar constancia de los procesos y singularidades acaecidos en tan dilatado tiempo.

En un mundo globalizado, la promoción de iniciativas que potencian entre nuestros vecinos, especialmente entre los más jóvenes y los más recientes en llegar a la localidad, señas de identidad local, es una eficaz estrategia para encarar los retos del futuro pensando en global y actuando en local, desde la comunidad en que se vive.

Decía Octavio Paz que la arquitectura es el testigo más insobornable de la historia. De ello da cumplida cuenta el espléndido trabajo de investigación que el autor, asesor urbanístico de la localidad durante más de dos décadas, ha facilitado al Servicio de Cultura para su edición.

En nombre del Ayuntamiento quiero agradecer a su autor, Fernando Abad, el trabajo y esfuerzo llevados a cabo en estos años al servicio del municipio y, de una manera especial, su generosidad al aportar para el conocimiento del desarrollo urbano de nuestra localidad este magnífico estudio.

Pello Gurbindo  
Jiménez  
Alcalde de Villava

**E**l desarrollo urbano de Villava, desde su nacimiento como "Villa Noua" en 1184, en el estrechamiento del valle del río Ulzama entre los montes de Ezcaba y Miravalles, es descrito por Fernando Abad con la precisión y objetividad de un naturalista que observa el crecimiento de un ser vivo como si de un experimento urbano de laboratorio se tratara, levantando acta de la evolución de un pequeño asentamiento fuertemente condicionado por su situación geográfica, la importancia de las comunicaciones, su dependencia de Pamplona y por la escasa extensión de su término municipal. Aplica su mirada de urbanista bien entrenado descifrando las claves de un crecimiento que, a veces, le satisface por su orden, previsión y armonía pero que, en otras ocasiones, quizá demasiadas, debe lamentar cuando constata desarrollos tumorales desordenados y especulativos. Y todo ello durante un largo período que se extiende más de ocho siglos en apenas un territorio de un kilómetro cuadrado.

Resulta apasionante seguir, de la mano de Abad, el desarrollo de Villava desde su núcleo original, formado por el puente y la iglesia de la Trinidad de Arre, el Hospital de Peregrinos del Camino de Santiago y la Clavería, dependientes de la Colegiata de Roncesvalles y germen a partir del cual irá creciendo un pequeño núcleo urbano hacia el sur, junto al camino a Pamplona. Su mirada se posa con igual interés, tanto en las casas edificadas en línea sobre lotes góticos como en las casas palacianas, los molinos que aparecen junto al Ulzama o la tardía iglesia parroquial. Un desarrollo del que deja constancia en unos planos, dibujados por el autor, que ilustran cómo pudo ser la villa desde sus inicios hasta comienzos del siglo XX.

Villava resulta ser una localidad marcada por su ubicación estratégica como vía de acceso a Pamplona desde el norte y, aún lo será más, en la primera mitad del siglo XX, con la llegada del ferrocarril de vía estrecha y tracción eléctrica "El Irati" que conectaba Sangüesa con Pamplona, trasunto de la importancia que ya tuvo, entonces, el transporte público en la cohesión territorial. La parada en la villa fue crucial, no sólo para propiciar el desarrollo de industrias o

## [ PRÓLOGO ]

Javier Torrens Alzu

Presidente de la  
Mancomunidad  
de la Comarca  
de Pamplona

la aparición de un interesante conjunto de arquitectura ecléctica regionalista, sino también para el desahogo dominical de tantos pamploneses que huían de una Pamplona gris, todavía encerrada en sus murallas, para comer, beber y bailar en el Besta-Jira, una exitosa iniciativa de ocio pronto denostada y condenada como “*morada de vicios y malas pasiones*” por el diario tradicionalista “El Pensamiento Navarro”, el mismo que, años más tarde, en 1931, agitaría a la población contra la presencia en Pamplona de la exótica bailarina de cabaret Josephine Baker.

Será a partir de 1939 cuando Villava comience a experimentar un desarrollo urbano planificado, en primer lugar con viviendas económicas típicas de la posguerra y, más tarde, ya en los años 60 y 70, mediante un conjunto de actuaciones que Abad relata con detalle, pero también con resignación, constatando una manera de hacer urbanismo cada vez menos regulada, sin previsión de dotaciones o espacios públicos de calidad, que no se sujetarán a una planificación urbana coherente hasta la llegada de los ayuntamientos democráticos. Abad analiza el desarrollo de los sucesivos planes de ordenación, en algunos de los cuales el autor ha participado. Podemos congratularnos de que la Villava que conocemos y la que aún se está gestando sean, en parte, fruto de la reflexión, el entusiasmo y el buen hacer del autor de esta monografía.

Como responsable de la Mancomunidad de la Comarca de Pamplona me enorgullece prologar este trabajo excelente, tanto por el reconocimiento a la meritaria labor de su autor, como por la constatación de que en Villava reside una parte importante de los resultados de nuestro esfuerzo. Porque me refiero al Parque Fluvial de la Comarca, reconocido, promocionado y previsto en el ordenamiento urbanístico villavés, de la recuperación del Batán, principal centro de sensibilización medioambiental inserto en el propio parque y también de la próxima rehabilitación del Molino de San Andrés en la confluencia de los ríos Ulzama y Arga, dos joyas de una corona de excelencia en el paisaje urbano de la Comarca de Pamplona.



La conmemoración del 825 aniversario de la Fundación de Villava constituye una buena ocasión para echar la vista atrás y revisar cómo ha sido su desarrollo urbano, desde aquella lejana fecha hasta nuestros días. Ese es el propósito del presente estudio en el que se pretende realizar la descripción del desarrollo urbano de Villava a lo largo de su historia, albergando la intención de hacer más entendible cual ha sido el proceso de crecimiento de la villa y, por consiguiente, contribuir a un mayor entendimiento, apreciación y valoración del entorno urbano que la conforma.

Por otra parte Villava puede considerarse un ejemplo paradigmático del desarrollo urbano experimentado por una población perteneciente a la Comarca de Pamplona, tanto por el proceso seguido en la transición de lo rural a lo urbano, como en el reflejo de dicho proceso en la estructura urbana de la población, por lo que su comprensión puede contribuir a facilitar el entendimiento del desarrollo urbano de otras poblaciones de similares características.

En éste sentido cabe destacar que, desde su fundación, Villava ha conjugado su carácter agropecuario, con el artesanal (batán de paños) y el comercial, dado su estratégico emplazamiento en la Comarca de Pamplona. Esta relevante ubicación, con sus aspectos positivos, ha tenido sus contrapartidas al ser la puerta de entrada y salida de ejércitos, enfermedades, etcétera.

Además de lo anterior, hay un factor diferencial que convierte a Villava en un caso singular: el tamaño de su término municipal. Éste, de poco más de 1 km<sup>2</sup>, ha permanecido prácticamente inalterado desde su fundación, por lo que tras ochocientos veinticinco años, el crecimiento de la población ha llegado a colmatarlo, de forma que en la actualidad, sus únicas posibilidades de desarrollo urbano consisten en la remodelación interna del conjunto edificado.

Para la realización del presente estudio, se ha recurrido fundamentalmente a tres tipos de fuentes. La primera de ellas la ha constituido la bibliografía derivada de los trabajos realizados por diversos autores y de la que se han extraído aquellos datos que se han considerado interesantes dentro del hilo conductor del trabajo. Los autores y sus trabajos son cumplidamente reseñados en las citas realizadas.

La segunda de las fuentes ha sido el archivo municipal, en el cual se han conseguido los datos más relevantes del desarrollo urbano durante los últimos períodos estudiados, fundamentalmente desde comienzos del siglo XX.

La tercera de las fuentes, es la que se ha denominado "*permanencias urbanas*". Como veremos a lo largo del estudio, la interpretación que nos ofrecen ciertos elementos que han perdurado hasta nuestros días, nos permiten comprender en alguna medida cómo ha sido el desarrollo urbano durante aquellos períodos de los que carecemos de la documentación convencional de archivo, o ésta es insuficiente.

Esta última fuente es la que está sufriendo un acelerado proceso de deterioro y desaparición, ante la indiferencia e incluso complacencia de toda la sociedad, en aras del, en muchos casos mal entendido, progreso: Todo el mundo consideraría (con razón) una pérdida irreparable la desaparición del pergamino en el que se refleja el acto fundacional de la "Villa Noua", aunque de él nos quedara la más perfecta reproducción facsímil. En cambio, la desaparición de la parcelación original derivada de aquel manuscrito, hecho real en el que se plasmó el acta fundacional, que ha perdurado hasta nuestros días, durante ocho siglos, y que además nos informa, entre otras cosas, de cómo era y ha evolucionado la estructura de la propiedad urbana, la forma y el proceso del crecimiento de la villa, de los aspectos constructivos y

arquitectónicos de la edificación, y de su evolución y adaptación a lo largo de los siglos, se ve más que como una pérdida, con total indiferencia, como una cuestión intranscendente, necesaria e incluso plausible para rentabilizar económicamente la propiedad urbana, en pro de un mayor aprovechamiento.

Sirva el presente trabajo para dejar constancia de algunas de estas "permanencias" que han dejado de serlo en los últimos años, y de otras antes de su inminente desaparición, además de establecer algunas hipótesis fundadas en ellas, las cuales podrán ser ratificadas o refutadas en el futuro por investigadores que aporten nuevos datos o lleguen a distintas conclusiones.

Además de las fuentes mencionadas, habría que añadir otra importante base para la elaboración del estudio, y es la derivada del ejercicio profesional durante más de dos décadas, como asesor urbanístico en la localidad,. Esta práctica realizada durante un periodo tan dilatado, y en el que Villava ha experimentado una profunda transformación, ha permitido al que suscribe tener una importante atalaya sobre el desarrollo urbano de la villa.

No quiero finalizar esta introducción sin agradecer a los trabajadores del Ayuntamiento su compañerismo durante tantos años de trabajo, y especialmente a Arantza Martínez de Lecea, sin cuya colaboración para desentrañar los entresijos del archivo municipal, este trabajo no hubiera sido posible.

Igualmente agradecer a los arquitectos Félix Pagola y Vicente Taberna sus aportaciones críticas, que han permitido enriquecer los textos iniciales, y a Javier Torrens su generoso prólogo.

P 60 T n noīe cūmīs di. Ex Sanci' d' q̄ja jux manas  
ub oīus p̄latetis mas d villa noua tā p̄sentio  
q̄m epat̄ ibi p̄f. i q̄m uēturi sūt i ipam villa p̄  
habent illi d burgo novo sc̄i Nicolai. d Pamplona  
p̄soluati tributū. qd illi p̄soluit annuat̄ suo dno.  
ta. illud recipiat̄ modicū. i reddat̄ calupnā. quā ipi d p̄dicto burgo p̄  
mōata. villa noua accipiat̄ om̄s q̄ ibi p̄platagi eti Singla p̄lategi i q̄  
forū p̄dicti i leges dono uo i accēto ut habeatis eas i possideatis i pace  
p̄fittis uia p̄ sedi cūda. Salua mea fidelitate dōmī mea postitate

Nuestra historia comienza en Monreal, el primero de mayo de 1184, cuando el rey Sancho VI El Sabio otorga el fuero de fundación por el que nace la denominada "Villa Noua" (Villa Nueva), que con el devenir del tiempo, por contracción de su nombre original, pasará a ser conocida como Villava<sup>1</sup>.

El lugar escogido para el emplazamiento de la nueva villa se encuentra al norte de la Cuenca de Pamplona, en el estrechamiento que tiene el valle del río Ulzama al pasar entre los montes Ezcaba y Miravalles. Este lugar, situado sobre los 430 metros de altitud, constituye el paso natural de conexión de la Cuenca de Pamplona hacia el norte, siendo por lo tanto un importante nudo de comunicaciones ya desde la antigüedad. Por este punto no sólo pasaba la calzada romana que unía Astorga con Burdeos, a través de Pamplona y Roncesvalles, cruzando el río por un puente situado donde hoy en día se encuentra el actual de la Trinidad, sino que además, aquí confluía la vía de Zaragoza a Irún, a través del Valle del Baztán. Esta importancia estratégica se ve incrementada durante la Edad Media, cuando a partir del siglo XI cobra gran auge el camino hacia Santiago. Así pues, nos encontramos en la "puerta norte" de la Cuenca de Pamplona.

1. Fuero de Fundación otorgado por Sancho VI El Sabio a Villava. Archivo Municipal de Villava (AMV).

Es posible que próxima a este lugar hubiera alguna aldea, anterior a la fundación de la villa que nos ocupa, pero dado que no se ha encontrado ningún resto que lo atestigüe y además, en el caso de que hubiera existido, no influyó en el desarrollo urbano de la Villava que hoy conocemos, dejaremos este aspecto para los historiadores y no prestaremos mayor atención a este asunto en el presente estudio.

Lo que sí tiene mayor relevancia, dada su influencia en el futuro desarrollo urbano de la villa, es la existencia, en este mismo lugar estratégico, de la denominada Casa Atarrabia o Clavería de Roncesvalles, a la que al parecer ya se hace referencia en un documento de 1196, lo que hace suponer que su existencia fue anterior a la fundación de la villa. Esta Clavería estaría ligada a la Iglesia de la Trinidad y Hospital de Peregrinos, dependientes todos ellos de la Colegiata de Roncesvalles. La función de la Clavería era la de recaudar y almacenar los tributos en especie de los súbditos de la Colegiata en la Zona Media de Navarra, además de la administración de sus propiedades. El complejo formado por la Iglesia de la Trinidad, el Hospital de Peregrinos y la Clavería, junto con el puente que atraviesa el río Uzama y la presa natural existente (con la posibilidad de los aprovechamientos hidráulicos consiguientes), constituye uno de los enclaves más importantes que poseía la Colegiata. Existe un interesante estudio coordinado por Arturo Soria y Puig en el que se describen estos aspectos<sup>2</sup>.

Existen pocos datos sobre la Clavería en esta época, es decir, sobre el ámbito que abarcaba y su superficie, dimensión y forma de la edificación principal y de las construcciones anexas, así como de las personas residentes o trabajadores a su servicio. Por las *permanencias urbanas*, algunos textos existentes y por los datos obtenidos de otros enclaves, podemos deducir que, en el ámbito que nos ocupa, abarcaría la franja comprendida entre el Camino de Santiago (hoy calle Mayor) al noroeste, el río Uzama al sureste, el puente y La Trinidad de Arre al norte, y lo que hoy en día es la Travesía de la Calle Mayor, al sur.

De los escasos datos existentes, se deduce que el edificio principal de la Casa Atarrabia estaría situado sobre la que posteriormente se ubicará la conocida como Casa Ribed, descono-

---

2. SORIA Y PUIG, A. y otros (1992): El camino a Santiago II. Estaciones y señales. MOPT, 134 p.

ciéndose, como queda dicho, su forma y dimensión<sup>3</sup>. Este enclave constaría del edificio principal, residencia del clavero, las construcciones destinadas al almacenamiento de los tributos en especie y de una huerta en la que se cultivarían las verduras y legumbres, destinadas al sustento de sus habitantes, y las plantas medicinales necesarias para la atención del hospital de peregrinos ubicado en el recinto de la Trinidad. Esta huerta ha perdurado a lo largo de los siglos, conservando básicamente sus dimensiones originales, en el actual Parque Ribed.

Al relevante emplazamiento geográfico de la “Villa Noua” en lo que a comunicaciones se refiere, hay que añadir la importancia de los recursos hidráulicos disponibles, con la confluencia en su territorio de los ríos Arga y Ulzama, además de la existencia del notable salto de agua natural en el río Ulzama. Es lógico suponer, por tanto; la existencia de algún molino en sus riberas, que incluso pudiera ser anterior a la fundación de Villava, a pesar de lo cual no hay referencias sobre ello hasta mediados del siglo siguiente. De 1254 data un documento conocido como *“Paramiento de los bataneros de Villava”* considerado el primer convenio gremial del que se tiene noticia en la península, y que nos informa de la importancia que ya tenía la actividad relacionada con telas y paños en la localidad, debiéndose utilizar por lo tanto algún molino como batán de paños. Posteriormente, en 1284, consta la existencia de un molino harinero de propiedad real, aunque parece ser, que pronto pasó a serlo de la Colegiata de Roncesvalles. No obstante de estos documentos iniciales no se puede deducir la ubicación de los primeros molinos. Por otra parte, las Claverías solían contar con su molino harinero, como otro elemento fundamental de sus instalaciones, en pro de la autosuficiencia. Existe un interesante estudio de los molinos de Villava realizado por David Alegría, del cual se han tomado algunos de los datos anteriores y al cual se remite a quién desee mayor documentación sobre el tema<sup>4</sup>.

La existencia de estos ingenios tiene una importancia fundamental en lo que al presente estudio se refiere, no solo porque ello implica la diversificación desde sus comienzos de las

3. La excavación arqueológica realizada en el solar de la Casa Ribed, previa a la construcción del nuevo centro cultural, no ha aportado nuevos datos sobre la Casa Atarrabia o Clavería de Roncesvalles en Villava.

4. ALEGRÍA SUESCUN, David: Los molinos y batanes de Villava-Atarrabia. Consorcio del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. NILSA. Pamplona 2002.

actividades productivas en la localidad, con un fuerte peso de la actividad artesanal, sino también, por las repercusiones urbanas que los molinos en su evolución irán teniendo.

Volviendo al tema del nacimiento de la villa actual, se desconocen las razones por las que el rey Sancho VI escogió dicho emplazamiento para establecer una fundación real, ya que si la comparamos con otras fundaciones realizadas durante su reinado, comprobamos que no tenía una función defensiva y de implantación del poder real frente a los señores locales, como Laguardia (1164) o Vitoria (1181), ni de colonización del territorio, ni siquiera de apoyo al camino jacobeo, dada su proximidad a la ciudad de Pamplona y la preexistencia de la infraestructura mencionada del conjunto de la Trinidad, Hospital de Peregrinos y Clavería, que ya realizaban esa función. Así pues, mientras los historiadores no aporten más luz al respecto, caben toda clase de conjeturas sobre ello, pudiendo ser la intención de establecer un afianzamiento del poder real frente al poder eclesiástico, y en concreto de la Colegiata de Roncesvalles, en un lugar tan estratégico geográficamente, y con posibilidad de explotar los recursos hídricos existentes en la proximidad, lo que le llevara a fundar la "Villa Noua".

Tampoco existen datos sobre aquella primera fundación de la villa, por lo que, para poder deducir de forma aproximada el alcance de la misma, hay que dirigirse a otros documentos, a las prácticas habituales en otras fundaciones y a las *permanencias urbanas*.

El documento del fuero de fundación es muy escueto, remitiéndolo al fuero y leyes del Burgo Nuevo de San Nicolás de Pamplona, por lo que pertenece a la familia de los fueros derivados del de Jaca, otorgado a dicha ciudad en 1063 por Sancho Ramírez. En esta misma familia de fueros está incluido el otorgado por el mismo Sancho VI a San Sebastián (1150).

La referencia que existe en el texto del fuero, que más interesa desde nuestro punto de vista, es la que dice: "*También os otorgo que en la dicha Villa Noua, recibáis a todos los que vengan a residir aquí, dándoles sendos solares, y que hagáis casas de mi propia heredad*"<sup>5</sup>.

El procedimiento para ejecutar dicho encargo y permitir la construcción de casas en solares de propiedad real, consistía en el nombramiento de unos comisarios que escogiendo el

5. Traducción extraída de: MONTEANOSORBET, Peio J.: Los orígenes de Villava. Príncipe de Viana nº 205, 1995, pag. 339

terreno objeto de la fundación, realizaban su posterior delimitación definiendo las parcelas, con unas dimensiones que podían ser variables, pero con unas reglas determinadas.

Si atendemos a lo reflejado en el Fuero de Laguardia, apenas 20 años anterior al de la fundación de Villava, y según lo recogido por Linazasoro en su estudio "Permanencias y arquitectura urbana", la parcelación en esa población estuvo basada en lo siguiente: "... *Habeatis or foro XII estados de casa en longo et quator en amplio*", dimensiones que posteriormente, en 1208; serían reducidas, por la presión demográfica, a tres estadios en lo que al frente de fachada se refiere<sup>6</sup>. Si tenemos en cuenta que un estadio equivale a 1,83 metros, obtenemos que el lote tipo en Laguardia tendría unos 7,3 metros de fachada (5,50 en la reducción) y 21,9 m de fondo.

En el caso de Villava parece ser que esta primera parcelación se realizaría en la zona más próxima a la Trinidad y según las parcelas que han perdurado hasta el día de hoy, en el caso de la Villa Nueva, el lote tipo tendría inicialmente entre 5,5 y 7,5 metros de frente de fachada por unos 15 metros de fondo, es decir, entre 3 y 4 estadios en la fachada y 8 estadios de fondo; una dimensión de fachada similar a los de Laguardia y un fondo dos terceras partes del de dicha población. Actualmente se puede comprobar la persistencia de estas parcelas originales en los números del 103 al 117 de la calle Mayor (El número 105 estaría formado por la unión de dos parcelas). Hay que tener en cuenta que los nuevos vecinos deberían abonar un censo por la ocupación del solar, determinado fundamentalmente por el frente de fachada, lo que implica que las anchuras podían ser variables en función de la categoría social y poder adquisitivo de los habitantes. En el caso de la Villa Nueva la lotización inicial sería relativamente uniforme al estar destinada a un estamento social homogéneo, de forma similar a lo establecido en la mayor parte de las poblaciones de fundación sobre una propiedad inicial única, de origen real.

En estos lotes, los adjudicatarios procederían a construir sus casas en un plazo determinado, quedando el resto de la parcela destinado a patio o huerto. Esta configuración de la parcela, habitual en las poblaciones de fundación, es lo que denominamos "lote gótico". Estamos pues ante lo que podemos considerar como primera actuación urbana en la Villa

6. LINAZASORO J.I.(1978): Permanencias y arquitectura urbana. Edit. Gustavo Gili. Pag 116.

Nueva, ya que, según Linazasoro, “... *la tipología medieval tiene un origen preciso en la propia constitución organizativa y parcelaria de la ciudad, ...*”<sup>7</sup>, por lo que los lotes góticos que han permanecido hasta el presente constituyen un testimonio de gran valor histórico sobre el primer acto de planificación realizado bajo unas ciertas reglas o normas y por consiguiente, sobre esa primera ciudad. Hay que tener en cuenta a este respecto la pervivencia del lote a lo largo de los siglos, aun cuando la edificación construida sobre él haya sufrido sucesivas modificaciones o sustituciones.

Carecemos de datos documentales sobre el tamaño del núcleo original de la población. Lo más probable es que el emplazamiento se realizara en el terreno comprendido entre el camino y las estribaciones del monte Ezcaba, muy cerca del puente de la Trinidad y posiblemente solo en el lado noroeste del camino, ya que todos los datos hacen pensar que en los inicios el frente sureste era propiedad de la Casa Atarrabia. Entre estos datos podemos reseñar la estructura de las parcelas (totalmente diferentes al tipo de lote original), el fuerte desnivel existente en el terreno, con la complicación edificatoria que ello conlleva para una pequeña construcción y, finalmente, las características de las edificaciones construidas posteriormente (frente de fachada y profundidad de edificación). Además, según Peio Monteano<sup>8</sup>, en 1560 los terrenos situados detrás de las casas de la parte sur, eran todavía propiedad de la Casa Atarrabia, siendo instados los vecinos a su adquisición (en la parcelación original no era comprensible una casa sin parcela). Por otra parte las edificaciones construidas en dicha margen, de las que se tienen datos, son todas de época posterior, lo que hace suponer razonablemente el desarrollo tardío de este frente.

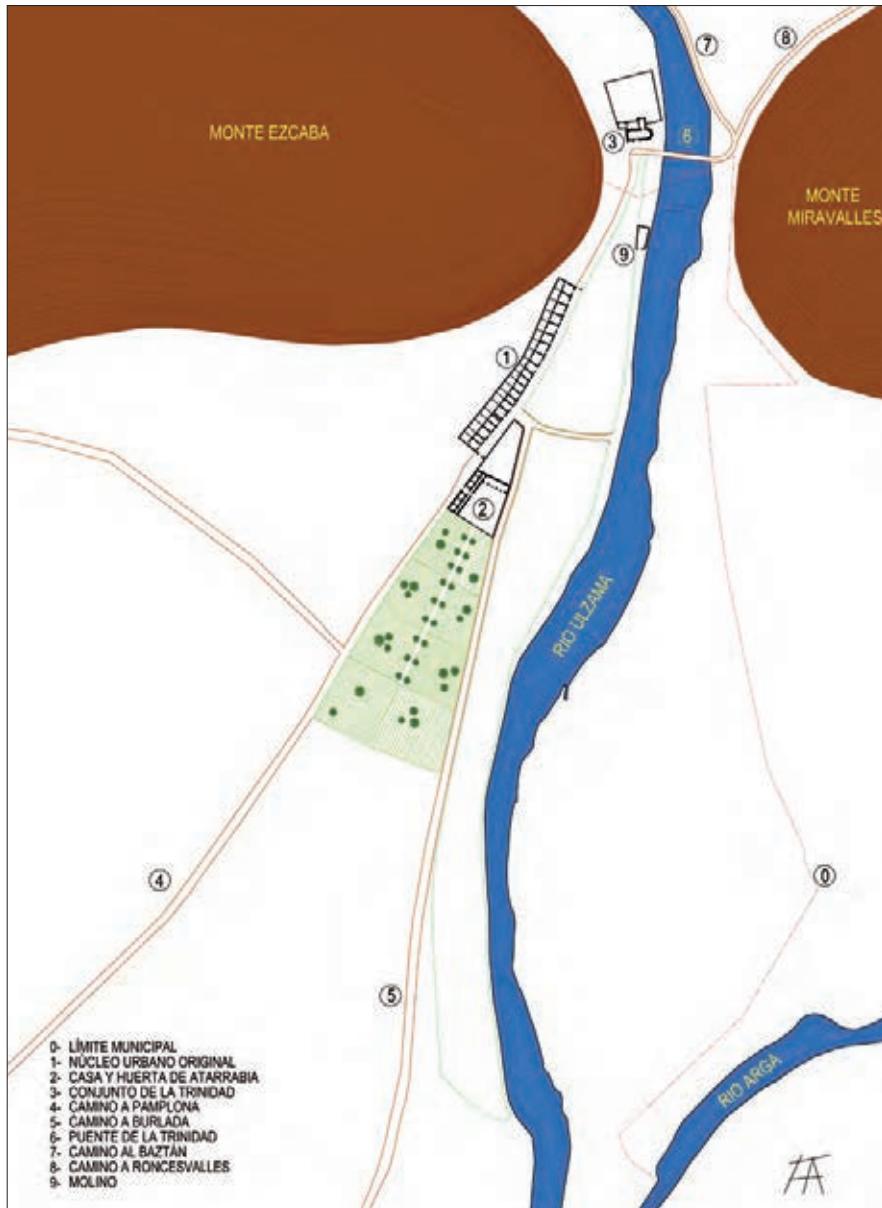
Así pues, el núcleo original de la Villa Nueva, habría estado formado por una quincena de viviendas, situadas en la margen noroeste del camino, continuando el desarrollo durante los siglos posteriores linealmente en dicho frente, debido a que la propiedad de la Clavería de Roncesvalles ocupaba el territorio existente entre el camino y el río Ulzama.

7. LINAZASORO J.I.(1978): Permanencias y arquitectura urbana. Edit. Gustavo Gili. Pag 99

8. MONTEANO SORBET, Peio J.: Los orígenes de Villava. Príncipe de Viana nº 205, 1995, pag 329.

Villava hacia el año 1200. Hipótesis.

Dibujo del autor.

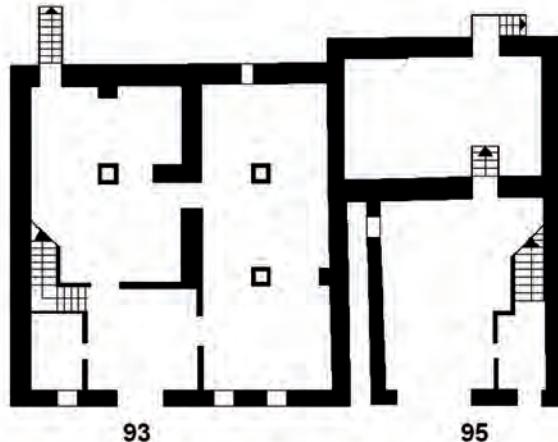


Aunque no ha perdurado ninguna de las construcciones de este primer núcleo, se puede deducir, por otras actuaciones de la época, que éstas eran de gran sencillez, con una o dos plantas de altura. En el caso de construcciones de dos plantas, la baja estaría destinada al almacenamiento de aperos, cuadra o taller, y la elevada a la vivienda propiamente dicha, conectadas mediante una escalera de madera de un solo tramo. Estarían construidas con materiales sencillos como adobe, madera y eventualmente piedra de mampostería. Estas construcciones se conforman con un elemento constructivo de especial trascendencia, como es el muro medianero (heredado de la *insula* romana), al compartir las edificaciones colindantes los muros de separación entre ellas, siendo éstos por lo general más resistentes dada su función estructural. Este elemento por estar compartido y por tener una mayor calidad constructiva, ha sido el que más ha perdurado en el devenir del caserío construido, sobreviviendo tanto a los recrecimientos o sustituciones de las edificaciones, como a las uniones de parcelas para construir una edificación mayor, dado que hasta

Beleno entre los edificios en la c/ Mayor 93 y 95.

En la representación en planta podemos observar cómo la beleno fue cortada en la ampliación posterior del número 95. El muro transversal de separación con la ampliación nos indicaría el tamaño de la edificación original. Asimismo, el muro longitudinal existente en el número 93, nos indica que el edificio está formado por la unión de dos lotes originales.

(Levantamiento de las plantas realizado en 1979 para el PGOU-82, redibujadas por el autor).



Detalle del plano de Martín José Odériz (Año 1799).

"F Portal a la salida de Villava para la Trinidad".

Imagen cedida por el Ayuntamiento de Villava.



el presente, por la economía de medios y reutilización de elementos existentes, la práctica constructiva habitual ha sido mantener los muros medianeros incorporándolos a las nuevas edificaciones, como veremos posteriormente. Cabe indicar que en toda la calle existen sólo dos casos de beleno o etxekoarte entre construcciones: uno de ellos entre los números 93 y 95 y el otro entre el 117 y el 119.

La persistencia de los muros medianeros, aún en las construcciones producto de la fusión de dos o más parcelas, es uno de los principales indicios que nos llevan a deducir la dimensión de las parcelas originales en los casos en que han desaparecido.

El núcleo original habría estado protegido por una muralla, elemento fundamental en las ciudades medievales, que en el caso que nos ocupa, tendría una función más que defensiva, de delimitación entre la villa y el campo, con sus repercusiones de tipo jurídico y económico. Esta muralla delimitaría el frente noroeste, hacia el monte, ya que en el frente sureste, hacia el río, tal función estaría realizada por la Casa de Atarrabia y sus posesiones. El cierre de la población estaría completado con unos portales en cada uno de los dos extremos del camino, ya convertido en calle. En el caso concreto de Villava, dada su estructura lineal, la muralla iría creciendo conforme lo hiciera el caserío construido, y los portales se irían desplazando de acuerdo al nuevo desarrollo. La existencia de estos portales podemos comprobarla todavía (aunque adaptada su posición a la nueva dimensión de la villa), en el plano realizado por Martín José de Odériz en 1799.

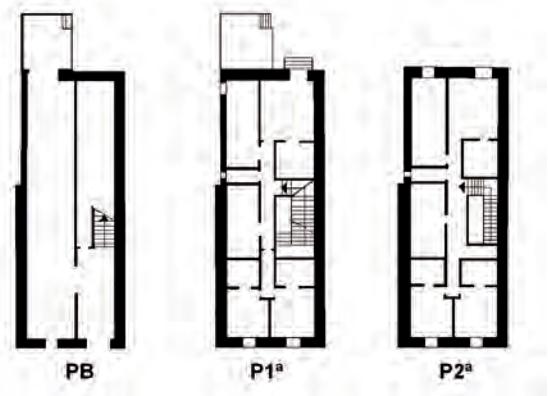
Un edificio singular, situado en la que suponemos primera parte del crecimiento urbano de la villa, aunque de construcción posterior a esta primera época, es el existente en el actual número 87, constituido por una construcción en piedra de sillería, notablemente más alta que las edificaciones vecinas y con unas llaves de piedra perpendiculares a la fachada en el extremo sur de la misma. Posiblemente en esta edificación, según hipótesis del autor, estuviera el portal sur de acceso a la villa, en su primera fase de desarrollo. Las características constructivas y la calidad de la edificación, con acceso de arco de medio punto, una imposta entre las plantas primera y segunda, y una altura superior a las colindantes, indican que en su momento pudo corresponder al representante real en la Nueva Villa, y guardián del portal.

A partir del núcleo original, Villava conforma en su crecimiento lo que se ha venido a denominar una *ciudad-camino* o *ciudad lineal*, según los diversos autores, desarrollándose inicialmente y de forma continua solo en una de las márgenes del camino, sin ninguna interrupción transversal hasta llegar a la actual calle de Esteban Armendáriz, llamando la atención la pérdida de alineación existente en su trazado, entre los actuales números 83A y 83B.

Podría asegurarse que este crecimiento de la villa fue relativamente rápido, ya que según la estimación de Iñigo Muguetá, citado en “Villava ocho siglos de historia”<sup>9</sup>, en 1330 podría contar con un número de casas comprendido entre 74 y 112, lo que implica un fuerte crecimiento demográfico y edificatorio hasta esa fecha, por lo que podemos intuir que a mediados del siglo XIV, la Calle Única, habría llegado hasta la confluencia con la actual calle Esteban Armendáriz. Los posteriores avatares sufridos por la villa

Edificio en calle Mayor 87. En el extremo izquierdo de la fachada se pueden percibir las llaves de piedra perpendiculares a la misma.

*Levantamiento de las plantas realizado en 1979 para el PGOU-82, redibujadas por el autor.*



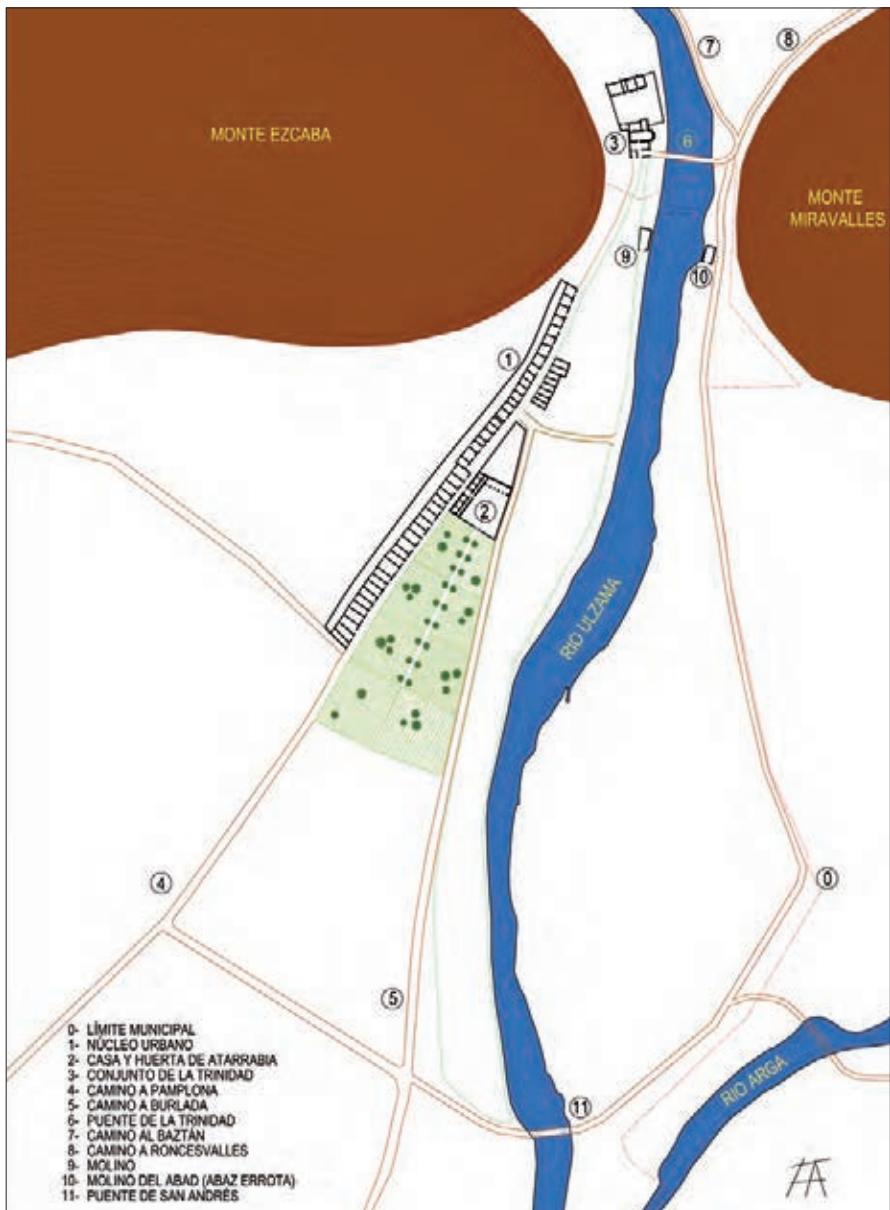
9. MIRANDA, F.; BALDUZ, J.; SERRANO, F.(2007): Villava ocho siglos de historia. Ayuntamiento de Villava. Pág 41.

a partir de 1348 (peste negra, hambrunas, guerras, etc.), habrían mermado considerablemente su población, siendo solo 37 las familias registradas en 1501, según queda reflejado en el mencionado estudio sobre Villava. Esta disminución de la población durante dicho periodo, afectaría seriamente al estado de conservación del caserío, por lo que habrían quedado un gran número de casas abandonadas, constituyendo ese siglo y medio, uno de las épocas de mayor decadencia en la historia de la villa.

Un aspecto relevante de la nueva fundación es la carencia de referencias sobre la existencia de una iglesia en la villa hasta 1226. Estos edificios solían ser un factor fundamental en la configuración y estructuración urbana de los nuevos asentamientos, además de un elemento muy importante desde el punto de vista social y administrativo, ya que, entre otras funciones, en ellas solían celebrarse las reuniones del Concejo. En cualquier caso se desconoce el emplazamiento del templo y si era anterior o posterior a la fundación de la villa, no habiéndose encontrado ningún resto arqueológico del mismo. Esta iglesia según la hipótesis de algún historiador pudiera haber estado en el poblado preexistente a la fundación real de la villa y que, según dicha hipótesis, se ubicaría en el encuentro de las actuales calles de San Andrés y Andreszar, aunque como queda indicado no se encontraron restos de ella en las prospecciones arqueológicas que se hicieron en su búsqueda con anterioridad a las obras de urbanización de la zona.

Otro factor a tener en cuenta en este apartado es la proximidad de la iglesia de la Trinidad al nuevo núcleo de población, que en algún grado habría contribuido a satisfacer la demanda de la villa.

Según la hipótesis del autor, a la vista de los datos expuestos anteriormente y de las persistencias urbanas, no será hasta finales del siglo XV o principios del XVI cuando se puede considerar que empieza a ser construida la margen sureste del camino, en su comienzo desde la Trinidad de Arre. Igualmente, se puede presumir que, por esta misma época, en una fecha aún no determinada, se construyó el puente de San Andrés sobre el río Ulzama, con la consiguiente diversificación de las comunicaciones con el municipio vecino de Huarte.



Villava hacia  
el año 1400.  
Hipótesis.

Dibujo del autor



La terminación de las guerras que dieron fin a la independencia del Reino de Navarra en el territorio al sur de los Pirineos y la tregua dada por las epidemias de peste, ocasionaron una revitalización de la villa después de los difíciles años transcurridos desde la segunda mitad del siglo XIV, produciéndose un importante incremento de la población, una reactivación económica y por consiguiente una consolidación y renovación de la edificación construida.

La importante actividad que cobra la villa, acompañada de su crecimiento demográfico, nos hace suponer que en ese momento la calle Única habría llegado hasta su límite actual, aunque posiblemente no de forma continua, quedando solares sin edificar entre las construcciones, aunque ahora sí, ocupando ambas márgenes de la calle en este tramo final. Así lo atestigua por sus características constructivas y formales la antigua construcción existente hasta hace pocos años en el número 16 de la calle Mayor.

Este fuerte desarrollo económico y demográfico producido al inicio de este periodo no duró mucho tiempo, ya que una nueva epidemia de peste en 1566 volvió a castigar a la población, sucediéndose a continuación diversos acontecimientos a lo largo de los tres siglos siguientes, que generaron diferentes altibajos, en lo que a la prosperidad de la población se refiere. Así se alternaron los períodos de pujanza, como lo atestigua el patrimonio construido que ha sobrevivido, con los de depresión, debidos a las epidemias, hambrunas y guerras que tuvieron lugar durante este tiempo, y que afectaron directamente a Villava. Su emplazamiento

to, en un lugar tan estratégico, implicó que fuera paso, casi obligado, de los ejércitos en su acceso o salida de la Comarca de Pamplona, además de ser base de las operaciones de acoso o sitio de la ciudad de Pamplona, con los consiguientes riesgos de expolio y saqueo. Tanto es así, que al finalizar la Primera Guerra Carlista, periodo en el que Villava estuvo ocupada por el ejército del Pretendiente durante el cerco a la Capital, la situación global de la villa era de un fuerte endeudamiento, acompañado de una importante reducción de la población y destrucción del patrimonio construido.

La prosperidad de la villa durante las primeras décadas del siglo XVI, permitió que a partir del segundo cuarto del siglo se empezaran a realizar una serie de actuaciones públicas y privadas que generaron una importante actividad edificatoria.

En primer lugar podemos destacar como una iniciativa relevante por sus connotaciones económicas y sociales, el acuerdo suscrito entre Villava y Huarte en 1541 para la construcción de un molino harinero en el término de Entreambasaguas, es decir, en la confluencia de los ríos Ulzama y Arga, lugar en el que, con sucesivas adaptaciones, ha perdurado hasta nuestros días. La construcción de este molino permitía liberarse de la dependencia existente hasta ese momento del molino de Abaz Errota (Molino del Abad), vinculado a Roncesvalles. Esta circunstancia es la que motivó la principal dificultad para su construcción, ya que el Monasterio interpuso una denuncia que paralizó su ejecución, reclamando, entre otras cosas, la propiedad del término donde quedaba emplazado el nuevo molino<sup>1</sup>.

Para tener una idea de la importancia de la Casa de Atarrabia en este momento podemos reseñar que en 1521 fue el escenario en el que la ciudad de Pamplona prestó homenaje de obediencia al rey Enrique II de Navarra, en su intento de reconquistar el reino. Además, durante el siglo XVI fue la residencia habitual del Abad de Roncesvalles.

Otra de las iniciativas importantes por su incidencia en las comunicaciones, es la que lleva a reparar el puente medieval de San Andrés, cuyas obras terminaron en 1545<sup>2</sup>. Como hemos dicho, desconocemos la fecha de construcción y las características constructivas del puente

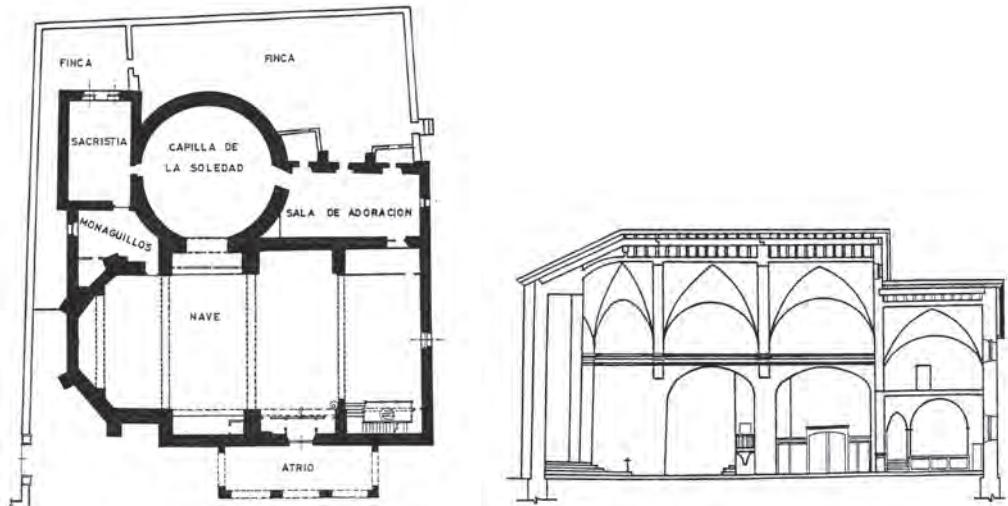
1. ALEGRIÁ SUESCUN, David: el molino harinero de Villava y Huarte. Consorcio del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. NILSA. Pamplona 2002. Pág 35.

2. MIRANDA, F.; BALDUZ, J.; SERRANO, F.(2007): Villava ocho siglos de historia. Ayuntamiento de Villava. Pág 159.

original, pero sabemos que la reparación consistió en reforzar la cimentación y construir un nuevo arco de piedra, con la intervención de canteros y carpinteros.

Paralelamente a estas actuaciones públicas, la Clavería de Roncesvalles procede, en 1544, a ampliar con una importante obra el molino situado en la ribera derecha del río Ulzama, construyéndose en ese momento la imponente arcada hacia el río y convirtiendo el molino harinero en batán<sup>3</sup>. Este ingenio tuvo posteriormente otras aplicaciones variadas, y finalmente fue el origen de la posterior fábrica de papel. Recientemente ha sido reconstruido como batán de paños, con fines didácticos, en una recreación de su antiguo uso.

Pocos años después, en 1560, se adopta el acuerdo de construir una nueva iglesia, que tras algún cambio en su emplazamiento<sup>4</sup>, comienza a edificarse en 1563 en la zona sur de la huerta de la Casa de Atarrabia, la misma ubicación que tiene la actual. En este caso las obras se desarrollaron con gran lentitud, sufriendo diversas eventualidades durante su construcción, por lo que éstas se prolongaron durante más de un siglo. La iglesia constaba de una nave, de



Planta y sección  
de la Iglesia  
parroquial antes  
de su demolición,  
en 1963.

3. ALEGRIÁ SUESCUN, David: Los molinos y batanes de Villava-Atarrabia. Consorcio del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. NILSA. Pamplona 2002. pág 44

4. MIRANDA, F.; BALDUZ, J.; SERRANO, F.(2007): Villava ocho siglos de historia. Ayuntamiento de Villava. Pág 148



Casa Motza.

calle Mayor, construida por el Almirante Pedro de Andosilla y terminada en 1552. En este edificio se produce un sustancial cambio de estilo con respecto a las construcciones realizadas hasta el momento, adoptando una composición plenamente renacentista en la fachada de la calle Mayor, constituyendo ésta, sin duda, la de mayor interés en el patrimonio construido en Villava hasta el siglo XX. No pasa lo mismo con la fachada lateral, que mantiene la falta de composición y tratamiento tradicional en las construcciones populares de origen gótico. En la construcción de este edificio se produjo lo que podríamos considerar la primera infracción urbanística de la que tenemos noticia: el Almirante adelantó la fachada de la casa un paso sobre la calle pública, estrechando la calleja que conducía “*hacia las piezas y viñas del monte*” (hoy calle Esteban Armendáriz). A pesar del pleito establecido por las autoridades locales, Pedro de Andosilla hizo valer sus influencias ante el Virrey y el Consejo Real, consiguiendo su propósito. Los argumentos que esgrimió fueron los habituales: que la portada mejoraba la calle, ennoble-

cuatro tramos abovedados, el último con un coro, y torre campanario. A ella se accedía desde la calle Mayor. En 1655 se encarga la construcción de un atrio para proteger la entrada de la iglesia. Posteriormente, ya en 1784, se encarga la construcción de la capilla de Nuestra Señora de la Soledad, a Santos Ángel Ochandategui, arquitecto ilustrado de origen vizcaíno asentado en Navarra y uno de los más reputados del momento. que intervino, entre otras obras, en la ampliación de la Catedral de Pamplona, cuya fachada neoclásica proyectó Ventura Rodríguez. Esta capilla, de planta circular, es la única parte de la iglesia que ha subsistido hasta el presente.

Entre las construcciones debidas a la iniciativa privada cabe destacar en primer lugar la conocida como Casa Motza, en el actual número 51 de la

Casa Grande  
en 1989.

cía la villa y en definitiva era mejor para todos<sup>5</sup>. La calleja quedó reducida a una anchura de 3,60 metros, como luego veremos.

Otro edificio singular y del que el autor no ha encontrado referencias bibliográficas, es el popularmente conocido como Casa Grande, situado en el actual número 50 de la calle Mayor. Este edificio se correspondería con lo que Linazasaro, en la obra ya citada, denomina casa-torre urbana, y destaca por la calidad de su construcción, dimensión del frente de fachada, su altura de 4 plantas y alero sobresaliente (hoy en día disminuido después de la última actuación). La fachada del edificio cuenta con un arco de medio punto, centrado en la misma y flanqueado por dos escudos heráldicos, e imposta de piedra marcando un zócalo entre la planta primera y la segunda. No se descarta que hubiera podido existir un tercer blasón situado en la clave del arco y desaparecido en alguna de las reformas posteriores. Este edificio posiblemente fuera construido sobre dos lotes anteriores y aunque no existen datos acerca de la fecha de su construcción, las características estilísticas y formales de la fachada y escudos, nos hacen datarlo hacia mediados del siglo XVI.

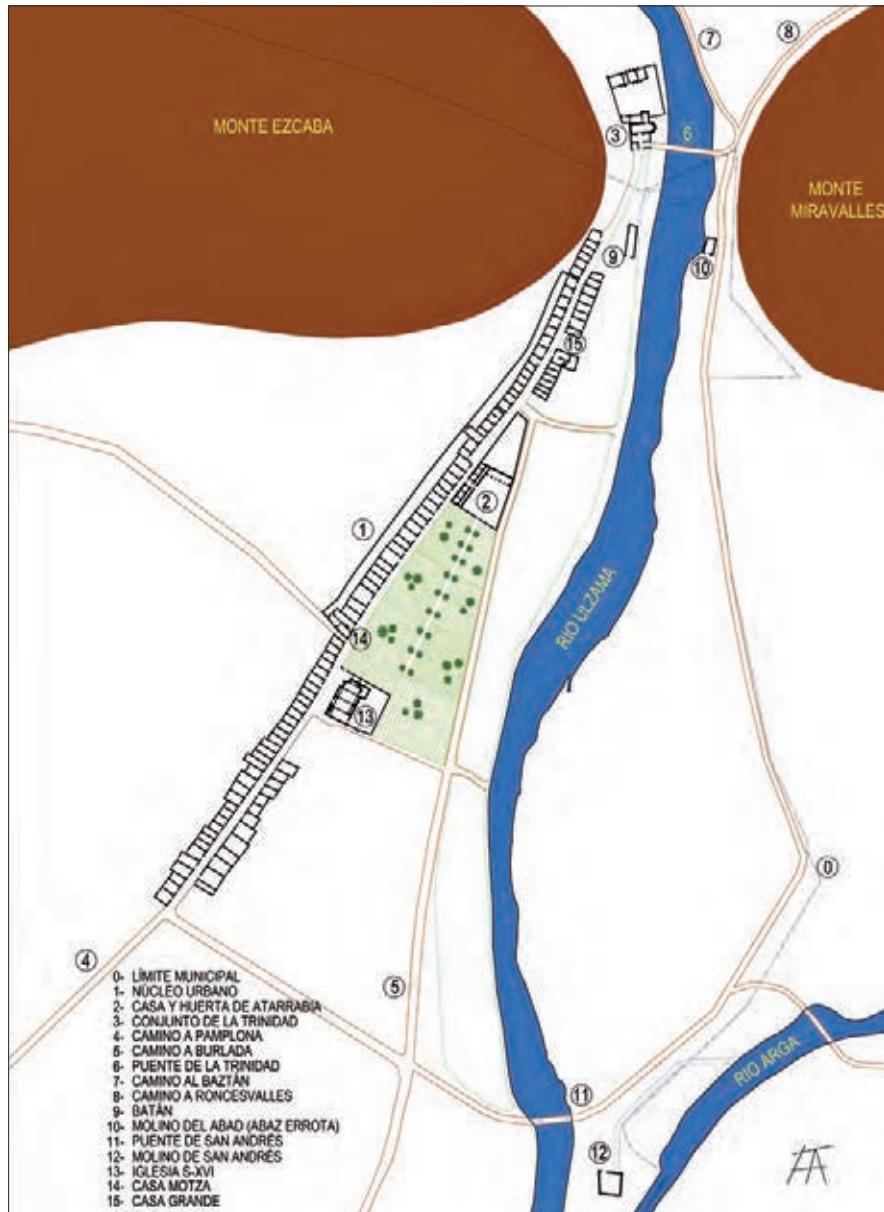
Como ya se ha indicado en el capítulo anterior, en 1560 la Colegiata de Roncesvalles insta a la adquisición de las propiedades existentes detrás de



5. MONTEANO SORBET, Peio J.: La Villava del Renacimiento. El renacimiento municipal entre 1520-1570. Ayuntamiento de Villava, 2004. pág 137.

Villava hacia el año 1600. Hipótesis.

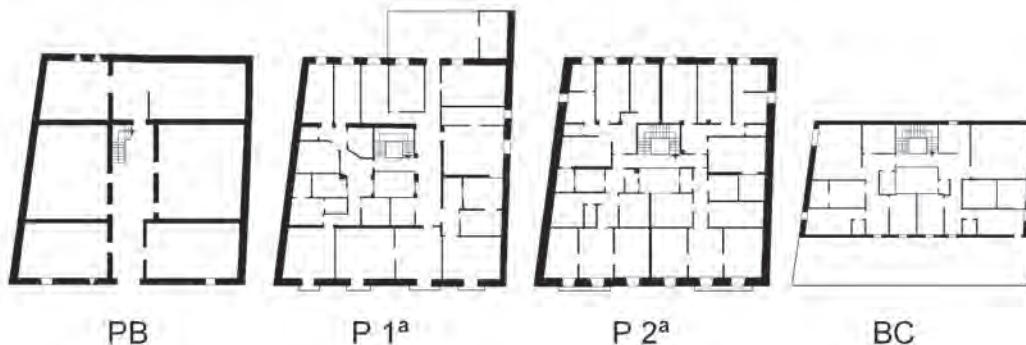
Dibujo del autor



las construcciones que han ido surgiendo en el lado sureste de la calle, lo que confirmaría la hipótesis del desarrollo posterior de este frente entre la calle y el río, al pertenecer originalmente los terrenos a la Clavería de Roncesvalles y no ser de propiedad real. Además en la parcelación fundacional no era concebible la delimitación de lotes sin la correspondiente superficie anexa destinada a patio o huerto. Por las características de las construcciones existentes hasta hace pocos años en este frente, su desarrollo posiblemente se realizó con construcciones aisladas y en algún caso singulares, como la citada Casa Grande.

Además de las anteriores edificaciones, cabe reseñar la aparición de un nuevo tipo de construcción arquitectónica que surge en los siglos XVII y XVIII, y que denominaremos *palacio urbano*. Estas nuevas construcciones suponen un cambio tipológico relevante, al ser levantados sobre la unificación de dos o tres lotes góticos, según los casos, con una mayor dimensión de la fachada y profundidad de edificación.

La fachada tiende a adquirir una composición simétrica. En la planta baja disponen de un amplio zaguán y la escalera pasa a ocupar una posición de mayor importancia en la configuración de la estructura del edificio, siendo por lo general de tres tramos y ojo central. Existen varios ejemplos de este tipo de edificios, construidos a lo largo del periodo que estamos estudiando, entre los que cabe destacar los situados en la calle Mayor, en los números 79-81, el



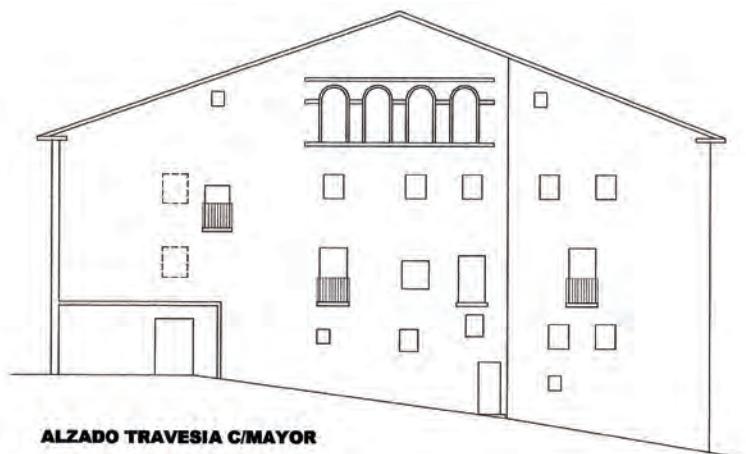
Edificio en calle Mayor 81:  
Plantas.

En este edificio, aunque muy modificado por actuaciones posteriores, se pueden observar las características del palacio urbano: Zaguán de acceso, escalera centrada de tres tramos con ojo central, simetría de fachada, etc.

*Levantamiento de las plantas realizado en 1979 para el PGOU-82, redibujadas por el autor*



Edificio en calle  
Mayor 81.



**ALZADO TRAVESIA C/MAYOR**

Edificio en calle Mayor 42, en 1989.

Las reformas llevadas a cabo en el edificio para su transformación en casa de vecinos, alteraron completamente la composición de la fachada.

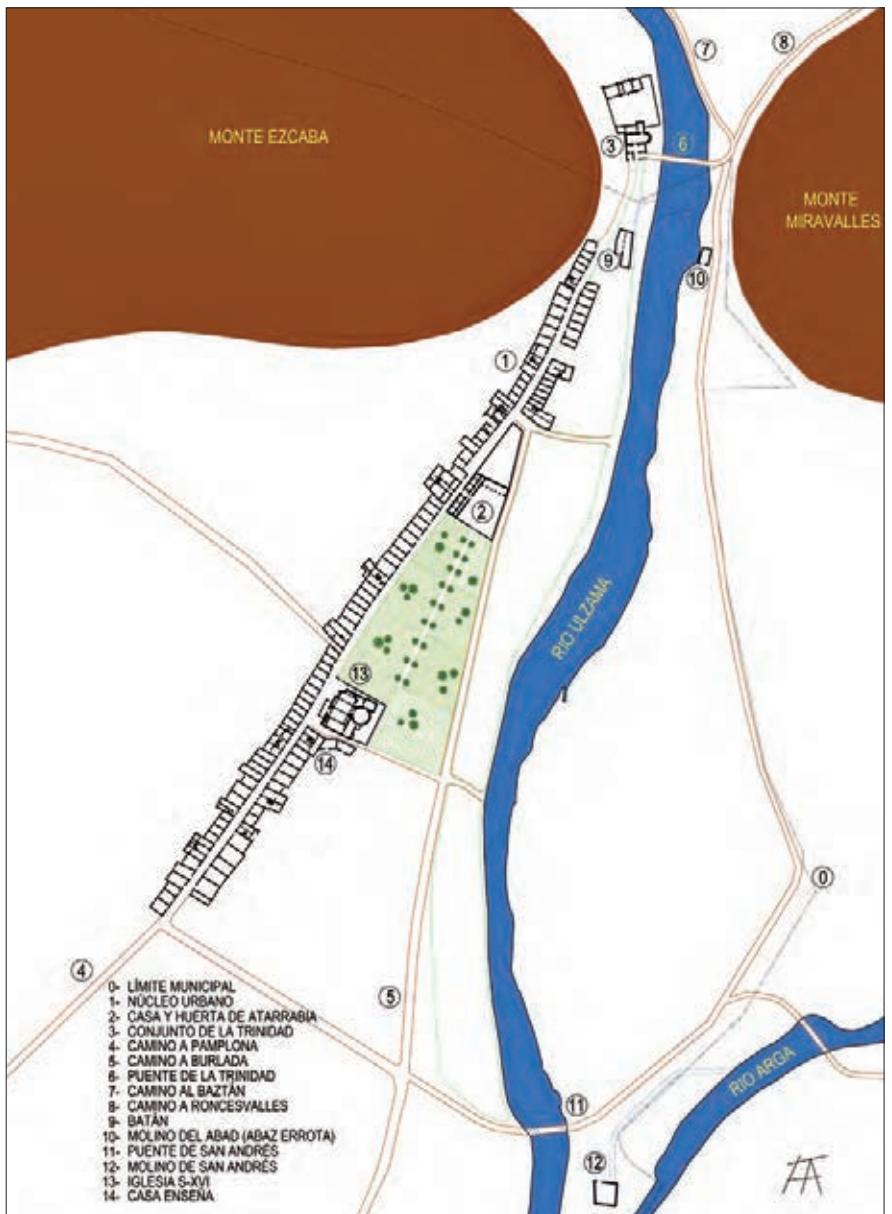
*Dibujo del autor*



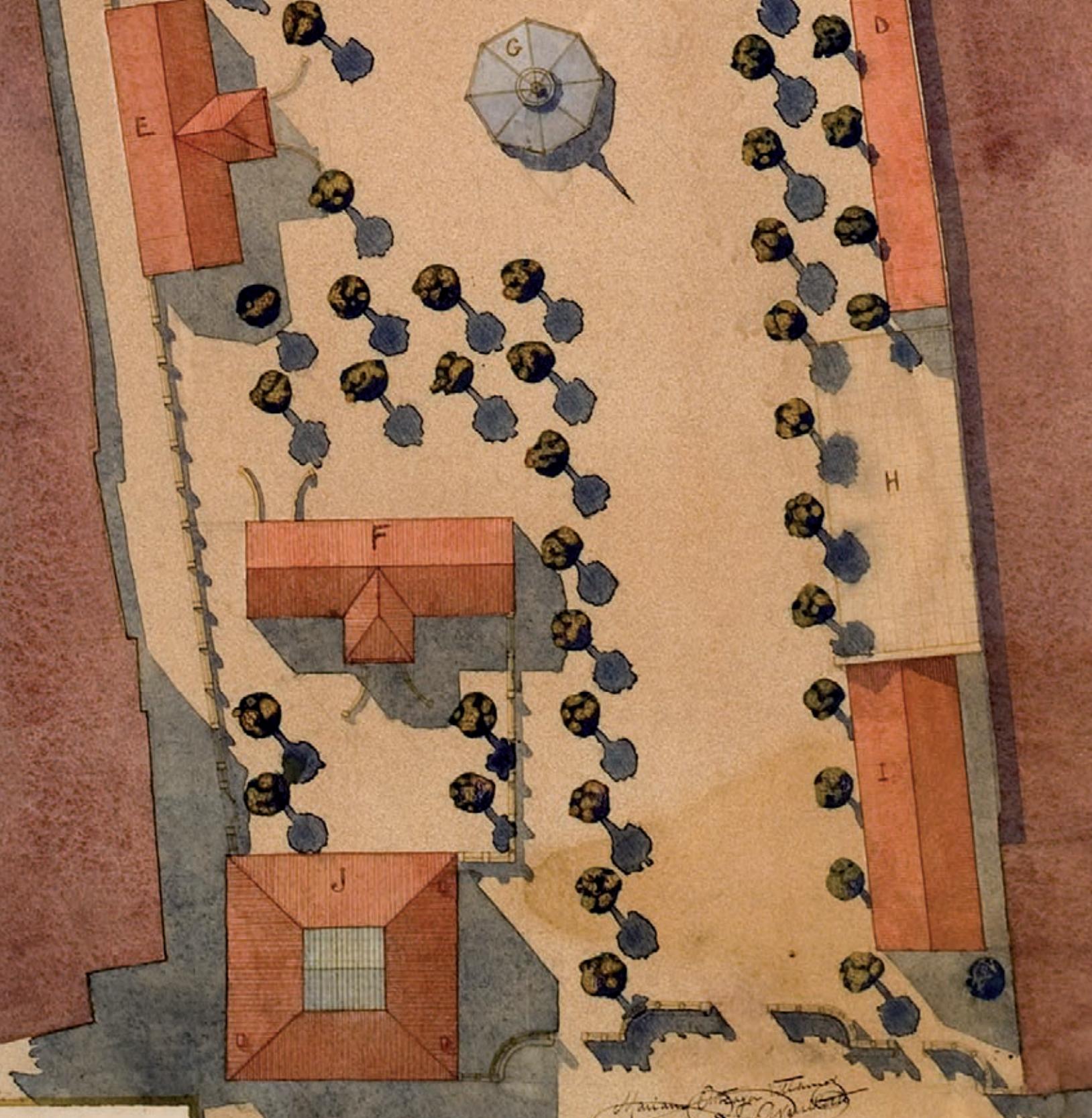
del número 63 e incluso el ya desaparecido del número 42, que contaba en su fachada sur con una galería de arquillos en el frontón formado por la cubierta. Posteriormente, ya en el siglo XX, la mayor parte de estos edificios fueron reconvertidos en casas de vecindad, al distribuirlos en varias viviendas.

En general el desarrollo urbano de la población durante estos siglos consistió fundamentalmente en la consolidación y mejora de las edificaciones ya existentes, con un incremento de la densidad mediante el recrecimiento de los inmuebles hasta planta baja y dos alturas y la consecuente mejora de los materiales de construcción.

Como ya ha sido indicado, en el año 1839, al finalizar la Primera Guerra Carlista, la villa de Villava, tendría la dimensión de la actual calle Mayor, aunque por las consecuencias del conflicto, el patrimonio construido habría sufrido un fuerte deterioro y la población una importante reducción.



Villava hacia  
el año 1800.  
Hipótesis.  
*Dibujo del autor*



**L**a desamortización de los bienes eclesiásticos llevada a cabo por los políticos liberales del Gobierno de España, tendrá en Villava unas consecuencias muy relevantes tanto en los aspectos demográficos, sociales y económicos, como en el urbano.

Los bienes en la villa pertenecientes a la Colegiata de Roncesvalles son desamortizados en 1840, siendo subastados en 1843 y adquiridos por la familia Ribed, empresarios liberales e ilustrados, quienes en 1846 fundan la sociedad colectiva “*Viuda de Ribed e Hijos*”, y proceden a transformar el viejo Batán y parte de las dependencias de la Clavería en una moderna fábrica de papel, que se construye en 1847. En este momento Villava se convierte en una localidad pionera en la industrialización, cambiando radicalmente el carácter que hasta ese momento había tenido la población, dejando de ser la agricultura y la artesanía la base fundamental de su economía.

Esta fábrica estuvo en constante renovación, ya que en 1872 se actualiza la maquinaria y se modifican los sistemas de producción, sustituyendo la materia prima de trapos por la de pasta de madera, por lo que se construye una gran balsa de agua para su tratamiento, ganándole terreno al río Ulzama. Para conducir el agua hasta la nueva fábrica, se construye un acueducto de 300 metros de longitud, sostenido por pilares de mampostería y estructura de madera, y para transportar la pasta de papel desde el Batán hasta la fábrica se utiliza un

Fachada a la calle Mayor de la Casa Ribed. Año 1995. Se puede apreciar la existencia de un arco de medio punto, perteneciente a la Casa Atarrabia, bajo la fachada de la Casa Ribed.



pequeño ferrocarril de servicio de tipo minero. Existe un plano en el Ayuntamiento de Villava, fechado en 1874 en el que se recogen estos cambios en la fábrica.

Dado el carácter liberal de la familia, su director Pedro Ribed fue apresado durante la Tercera Guerra Carlista y la fábrica sufrió al menos dos incendios, a pesar de lo cual, en 1878 era considerada como la fábrica de papel más moderna de España, contando con 150 trabajadores<sup>1</sup>. Esta empresa mantendría el carácter familiar hasta 1881, en que debido a las deudas acumuladas por los sucesivos desastres, se convirtió en la sociedad anónima La Navarra, acometiendo nuevas obras de reforma y mejora.

La crisis desatada por un nuevo incendio en 1884 hizo perder toda influencia a Pedro Ribed en la empresa. Posteriormente, en 1901, los derechos de esta sociedad se transfieren a Papelera Española y finalmente en 1909 a Onena, permaneciendo en la localidad hasta que en 1994 cerró sus instalaciones en Villava.

Además del Batán y los terrenos en los que pusieron en marcha la fábrica de papel, entre los bienes adquiridos por la familia Ribed estaba la Casa Atarrabia, la cual había quedado muy deteriorada después de la Primera Guerra Carlista, y donde construyeron su residencia particular. Se trataba de un elegante edificio

de dos alturas, en forma de "L", orientado al sur, con porches en la planta baja y terraza en la primera. En la nueva edificación se aprovecharon parte de los restos de la Clavería, como lo atestiguaban los muros de la fachada a la calle Mayor. Desafortunadamente este edificio fue demolido en 1995 debido a su estado de deterioro, desapareciendo con él los restos de la antigua Casa de Atarrabia.

Unido a la propiedad de la vivienda, se conservó el huerto de la antigua Clavería. En él la familia desarrolló un pequeño jardín botánico con especies de gran interés, máxime teniendo

1. MAÑE y FIQUER, J.: El oasis. Viaje al país de los fueros. Citado por MIRANDA, F.; BALDUZ, J.; SERRANO, F.(2007): Villava ocho siglos de historia. Ayuntamiento de Villava. Pág 318

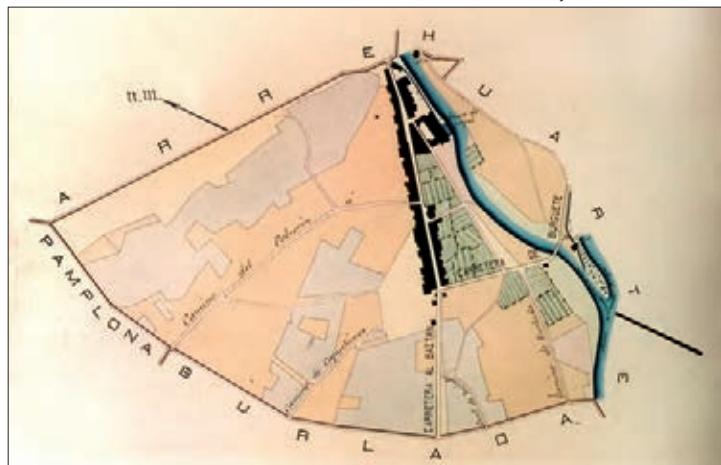
en cuenta la zona climática. Entre las especies arbóreas más destacadas por su espectacularidad cabe señalar una secuoya, situada en el centro de la zona destinada a dicho jardín, y un pinsapo de gran porte, especie endémica que solo persiste en la península de forma espontánea en el Parque Natural de la Sierra de Grazalema (Cádiz), que plantaron en el centro del patio más próximo a la vivienda. Desgraciadamente, gran parte de las plantas y árboles existentes en la finca desaparecieron debido al grado de deterioro sufrido durante los años de abandono de la propiedad en las décadas de los años 70 y 80 del siglo XX. Como contrapartida, este abandono de la propiedad, por problemas de herencia, propició que en 1989 fuera rescatada para el pueblo de Villava, conformando el actual Parque Ribed.

Existe un plano en las oficinas del Ayuntamiento, en el que se refleja la Villava de esta época, que podemos datar alrededor de 1860, y en el que se puede observar claramente el desarrollo urbano en ese momento de la villa, consistente en la calle Mayor ya totalmente consolidada en su dimensión actual, la fábrica de papel, con su acueducto y la balsa de agua, el Batán, los molinos de la Peña y de San Andrés, situado este último en la confluencia de los ríos Arga y Uzama, además de alguna edificación dispersa, como la casa del Curtidor junto al puente de San Andrés y algunas pocas construcciones en el comienzo de la Carretera de Baztán (hoy Serapio Huici). Cabe hacer mención de la continuidad de la edificación en la zona izquierda del actual comienzo de la calle Mayor, previa a la apertura de la Plaza Censorial.

Aunque desde el siglo XV existen algunas referencias dispersas a la existencia de una Casa del Concejo, careciendo los historiadores de datos sobre su emplazamiento exacto, es el 4 de noviembre de 1849 cuando encontramos un acta municipal en la que se acuerda que “viendo la poca ventilación que tiene el local destinado para escuela y celebrarse además en la misma las sesiones de Ayuntamiento y demás reuniones del vecindario, ha acordado elevar

Piano de Villava. Detalle (hacia 1860).

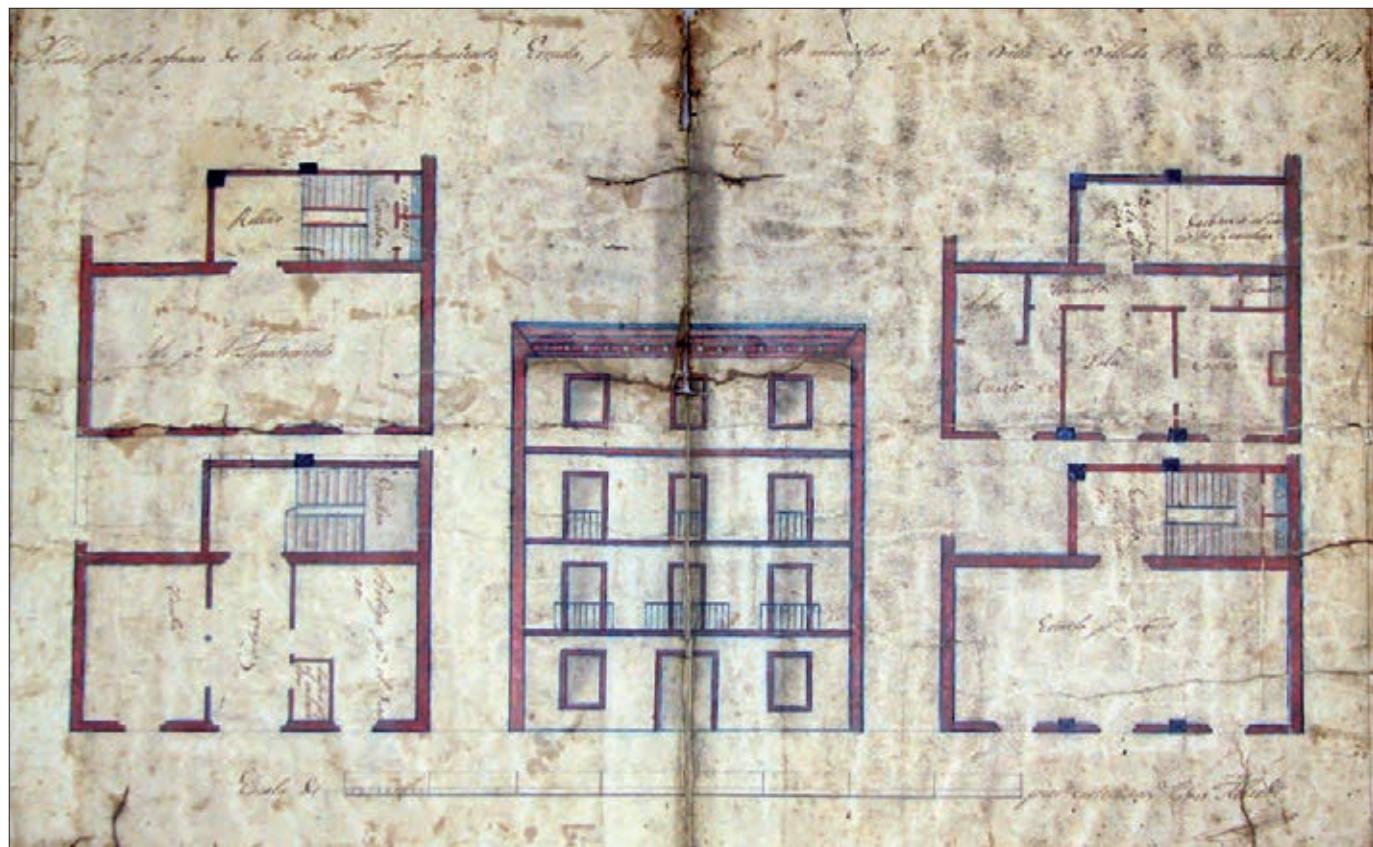
Imagen cedida por el Ayuntamiento de Villava.



Planos p<sup>a</sup> la reforma de la  
Casa del Ayuntamiento,  
Escuela y Abitación p<sup>a</sup> el  
maestro de la villa de Villava  
(sic). 1 de diciembre de 1849.  
Pedro Alberdi.

AMV

*el edificio diez y ocho pies (4,60 m. aproximadamente) sobre la altura que ahora tiene...". El primer piso se destinaría a la Sala de Ayuntamiento, la segunda planta a la escuela "con ventilación al norte y medio día", y la tercera a la vivienda del maestro. El dibujo del plano y presupuesto de las obras se lo encargan a Pedro Alberdi, "maestro carpintero"<sup>2</sup>. Por fortuna se ha conservado el plano de la reforma proyectada. El autor de este trabajo desconoce desde cuando estuvo emplazada en este edificio la denominada en el plano, Casa del Ayuntamiento, que por su estructura, además de por la composición de la fachada y dimensión de la misma, se puede situar en el solar que actualmente ocupa la Casa de Cultura (calle Mayor*



2. Acta de la Sesión del Ayuntamiento del 4-11-1849. AMV, Libro Actas nº 13

67). Posiblemente este edificio constituyera una ampliación del Ayuntamiento situado en el edificio colindante, en el actual nº 65, ya que en 1916 (como veremos), se ubican en éste último las dependencias municipales. En el plano podemos ver, además de los usos previstos, la existencia en la planta baja del acceso, una tienda y una bodega<sup>3</sup>.

El carácter industrial de Villava se ve reforzado a mediados del siglo XIX con la adquisición por Gregorio Alzugaray del molino de San Andrés y posterior construcción de la Central Hidráulica, emplazada sobre la carretera de Burguete (donde hoy se encuentra la industria de San Andrés). Así mismo, en 1875, se implantó la fábrica de licores y anisados de Pablo Esparza en la confluencia de la carretera del Baztán (Avda. Serapio Huici), con la carretera de Burguete (calle S. Andrés), el emplazamiento que tiene hoy en día. Años después, en 1916, el molino de San Andrés será adquirido por la fábrica de licores. En ese momento el molino ya era una central hidroeléctrica y ha seguido funcionando como tal, hasta la última década del siglo XX. En la actualidad está incorporado al Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona, junto con el paraje de Entreambasaguas, en el que se ubica. Es deseable la pronta restauración del inmueble y de la central.

Por lo que se refiere a la evolución del caserío de la población, durante este periodo se produce una consolidación y densificación del mismo, ya que como hemos visto no se amplía dimensionalmente más allá de lo que es la actual calle Mayor. Se sustituyen antiguas edificaciones, se alcanza una altura promedio de planta baja más dos plantas elevadas, con algunos caso de baja y tres, apareciendo una nueva estructura residencial como la casa de vecinos, con viviendas en alquiler. En ciertos casos este cambio se realiza sobre estructuras anteriores, conservando ciertas partes del edificio, como sucede, por ejemplo, en el edificio situado en el número 42 de la calle Mayor y en la ya mencionada Casa Grande (calle Mayor 50). En ésta última se conserva la fachada principal y volumetría, pero se realiza una remodelación completa en su interior, subdividiéndola en 15 viviendas.

Otra circunstancia que tendrá repercusión urbanística en el futuro, como veremos posteriormente, es la implantación de los Jesuitas en la villa en 1870. Aunque su estancia fue corta, pues abandonaron Villava a raíz de la Tercera guerra Carlista, su lugar fue ocupado por

3. Archivo Municipal de Villava; Caja U-001, doc.1

las Dominicas en 1881. El edificio destinado a escuela, convento, y capilla, estaba situado en lo que hoy son los números 6, 8, 10 y 12 de la calle Mayor.

Una vez consolidada la calle Mayor (y única), a partir de los años 80 empezamos a tener noticias de la existencia de construcciones en lo que se denomina Barrio Nuevo, situado en el encuentro de la carretera del Baután (en lo que hoy es avda. Serapio Huici), con el Camino de Capuchinos (calle Fermín Tirapu). En 1886-1987 se reconstruye en esta zona El Rebote, una cancha descubierta de juego de pelota, ya que la anterior había sido destruida por un huracán. Además consta la existencia en el "barrio" de un taller (Carrería Berché), destinado a la construcción de carros y carretas.

La nueva situación económica en las arcas municipales generada por los ingresos procedentes de las actividades económicas establecidas en la localidad, fundamentalmente los aportados por la fábrica de papel, además de los avances tecnológicos de la época, favorece una nueva actividad inversora municipal en los inicios del siglo XX, centrada fundamentalmente en la dotación de infraestructuras: pavimentaciones, abastecimiento, saneamiento e incluso, alumbrado público eléctrico.

La energía eléctrica había llegado a Villava en 1892, al instalarse un generador en la fábrica de papel. Mayor repercusión para la población tuvo el acuerdo al que llegó el Ayuntamiento con la Central Harinera de Alzugaray, en 1897, para el suministro eléctrico del alumbrado público y particular, desde la central existente en el molino de San Andrés<sup>4</sup>. Posteriormente, ya en 1907, se formó la sociedad "Electra San Andrés" que adquiere el molino de Zabaldica (situado a cinco kilómetros del núcleo de Villava), para su acondicionamiento como central hidroeléctrica que proporcionase el suministro de energía eléctrica de Villava.

En la segunda década del siglo se produce una de las expansiones de la población con mejores resultados desde los puntos de vista urbanístico y arquitectónico. Se trata de la prolongación de la calle Mayor a lo largo de lo que entonces era la carretera de Pamplona a Baután (hoy avda. Serapio Huici).

---

4. ALEGRIÁ SUESCUN, David: El molino harinero de Villava y Huarte. Consorcio del Parque Fluvial de la Comarca de Pamplona. NILSA. Pamplona 2002. pág 79.

Como factor determinante de este desarrollo, hay que hacer mención a un nuevo elemento que aparece en este momento y que tendrá importantes repercusiones urbanísticas y sociales. Se trata del ferrocarril de vía estrecha y tracción eléctrica "El Iratí", destinado al transporte de personas y mercancías, que conectaba Sangüesa con Pamplona y que atravesaba Villava por la actual calle San Andrés, continuaba por la entonces calle Nueva (avda. Serapio Huici), y después de pasar por el término de Burlada, se dirigía a Pamplona por la Ripa de Beloso. Además de la parada en Villava para los pasajeros, la existencia del ferrocarril fue aprovechada por Onena para el transporte de madera hasta la fábrica y por la empresa de licores Hijos de Pablo Esparza, al establecer un apeadero para sus productos. El tránsito del ferrocarril por el encuentro de las dos calles citadas y la regulación mediante cadenas del paso a nivel dio lugar al nombre del Cruce de La Cadena y, además, al anís más reputado de la destilería según manifestación de Cristina Esparza.

La facilidad que para la comunicación aporta el nuevo ferrocarril ocasiona que, tanto en Burlada como en Villava, se levanten edifica-

Escuela de Peritos Agrícolas (Arquitecto José Yarnoz; 1912).



ciones en ambas márgenes de su trazado, constituyendo lo que Leoncio Urabayen considera como una de las *proyecciones* del desarrollo de Pamplona, ciudad que en ese momento estaba todavía constreñida por el cerco amurallado<sup>5</sup>.

La carencia de espacio dentro de la ciudad de Pamplona, llevó a emplazar importantes instalaciones a más o menos distancia del núcleo de población: el Manicomio (1900), la Cárcel (1904), el Hospital (1906), el Matadero, etc.

En este contexto, Villava fue elegida sede del Congreso Nacional de Viticultura, que se celebró en 1912, para lo cual se erige cerca del límite con Burlada, un edificio proyectado por el arquitecto José Yárnoz Larrosa, en el estilo ecléctico propio de la época. Este edificio posteriormente fue destinado a Granja Escuela Agrícola, aunque su destino más importante por la repercusión que tuvo a largo plazo fue, desde 1924, el de Escuela de Peritos Agrícolas, nombre popular con el que sigue siendo conocido, aunque dejó de cumplir esa función en 1991, cuando esta enseñanza fue trasladada al "campus" de la Universidad Pública de Navarra. Hoy en día, después de la reforma llevada a cabo en 2003, alberga diversas dependencias del Gobierno de Navarra.

Este no fue el único edificio de interés que conformó la avenida, ya que más próximo al núcleo consolidado de la villa, con proyecto del mismo arquitecto y en el mismo año, se construyó el Besta-Jira, restaurante, bar, y lugar de recreo. La iniciativa fue, entre otras personas, de Serapio Huici, quien promovió la constitución de una sociedad anónima, de la que formaron parte empresarios y profesionales de Pamplona y Villava. La iniciativa y el edificio, alabados inicialmente, fueron denostados a continuación, ya que, según el diario El Pensamiento Navarro, el edificio fue "... *morada de vicios y malas pasiones y donde se ha respirado una atmósfera infernal, ...*"<sup>6</sup> La función para la que fue proyectado el edificio duró poco tiempo, siendo adquirido por los Dominicos apenas tres años después, en 1915, y transformado en colegio. Esta nueva actividad tampoco duró mucho, ya que el colegio cerraba en 1924, aunque el edificio y recinto anexo, sigue siendo de titularidad de la orden de los dominicos. El edificio original fue posteriormente ampliado, careciendo esta intervención del interés

5. URABAYEN, Leoncio: Biografía de Pamplona. Editorial Gómez (1952). Pág. 222-224.

6. El Pensamiento Navarro; 20-04-1915

arquitectónico que tiene el edificio primigenio. La ampliación se realizó sobre el solar que ocupaba el colindante chalet de Serapio Huici, que se encontraba entre el Besta-Jira y la Escuela de Peritos, y que fue incorporado a la nueva construcción.



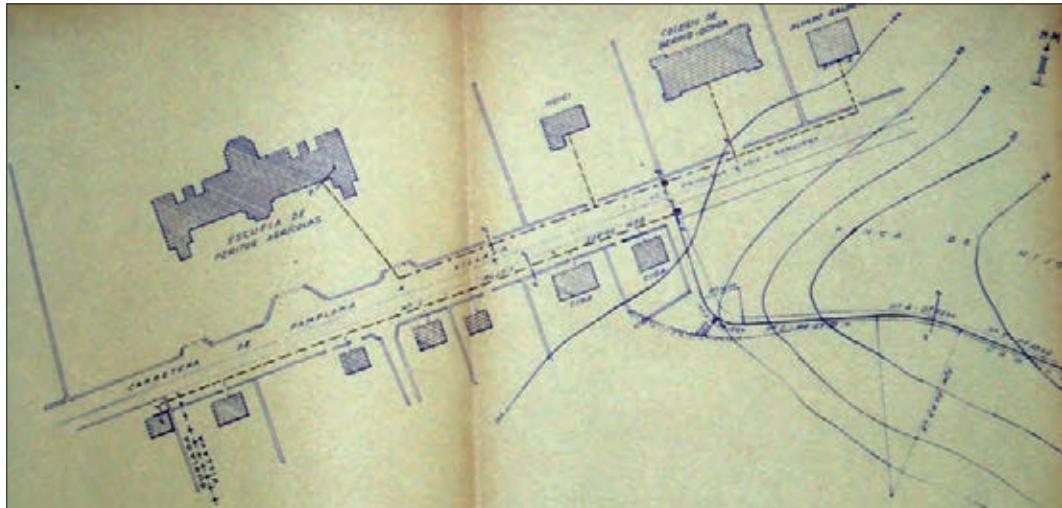
Edificio Besta Jira  
(Arquitecto José Yarnoz: 1912).

Estas actuaciones singulares fueron acompañadas por la edificación de una serie de grandes villas o chalets, con su jardín y huerta, diseñados en diversos estilos arquitectónicos, pero representativos de la arquitectura de principios del siglo XX, que unidos a las nuevas construcciones que se realizaron en la fábrica de anisados, al comienzo de la avenida, configuran un conjunto de gran interés, mejorado posteriormente con la plantación del arbolado que hoy en día conforma una agradable pérgola natural.

Plano del proyecto de saneamiento de la actual Avda. Serapio Huici, 1931.

Los edificios situados en la parte superior tienen la siguiente denominación de izquierda a derecha: Escuela de Peritos Agrícolas, Huici; Colegio de Berrioz Ochoa y Alvaro Galbete. De los situados en la parte inferior los dos del extremo derecha están denominados como Ciga.

AMV



Chalet de Serapio Huici, incorporado al edificio de los Dominicos.



Actualmente se conservan las villas de la margen izquierda, ya que las existentes en la margen derecha dirección Burlada, han desaparecido en su totalidad, excepto el ya mencionado chalet de Huici, que ha pervivido incorporado en el edificio de los Dominicos, así como el nombre de su propietario dando nombre a la avenida desde 1953.

Como hemos visto hasta ahora, Villava durante los casi siete siglos y medio transcurridos desde su fundación, ha mantenido un desarrollo urbanístico completamente lineal, siguiendo el eje determinado por el Camino de Santiago, que comunicaba Pamplona con el Baután y Roncesvalles, y por consiguiente con Francia. Incluso el importante desarrollo que

se produce en la segunda década del siglo XX y que acabamos de estudiar, mantiene la misma estructura lineal.

Es en 1916, cuando se adopta una decisión de gran trascendencia urbanística. El Ayuntamiento, siendo alcalde D. Pedro Esparza, después de varios intentos frustrados para la construcción de una escuela de niños, encarga el proyecto de la misma en el mes de enero al arquitecto Mariano Arteaga. Sorprendentemente, menos de un mes después, se concatanan los hechos que a continuación se relatan y que implican un ostensible cambio sobre el encargo original.

En el mes de febrero se realizan las gestiones pertinentes para la adquisición de *la casa llamada de "Enseña"*, pactándose el precio en veintisiete mil pesetas, de lo que se da cuenta al Ayuntamiento en sesión ordinaria el día 24 y convocándose a *"la Junta de Veintena y Mayores contribuyentes para el día veintiséis a las siete y media de la tarde para notificarles oficialmente el referido asunto"*<sup>7</sup>. La firma de la escritura *"de la casa llamada "Enseña y sus pertenencias"*, se realiza el 9 de marzo, acordándose ese mismo día *"avisar a los inquilinos de dicha casa, por medio de un oficio en el que firmarán, todos los que sepan, el "enterado" recomendándoles desalojen cuanto antes sus respectivas habitaciones y al arrendatario de la huerta y tierras (...)* que no siembre ni plante cosa alguna en las mismas". Además de lo anterior, se toma la decisión de sacar a subasta las casas 35, 36 y 37 de la calle Mayor, propiedad del Ayuntamiento<sup>8</sup>. Dichas casas se corresponden con los actuales números 65, 67 y 69, siendo el número 65, el lugar en el que se ubicaba el Ayuntamiento (como veremos a continuación), y el número 67 en el que se proyectó su reforma como ayuntamiento en 1849 y actualmente está la Casa de Cultura. La casa del nº 37 (actual 69), había sido adquirida en pública subasta apenas 15 meses antes. Para la venta de las casas se solicitó la preceptiva autorización a la Diputación Foral.

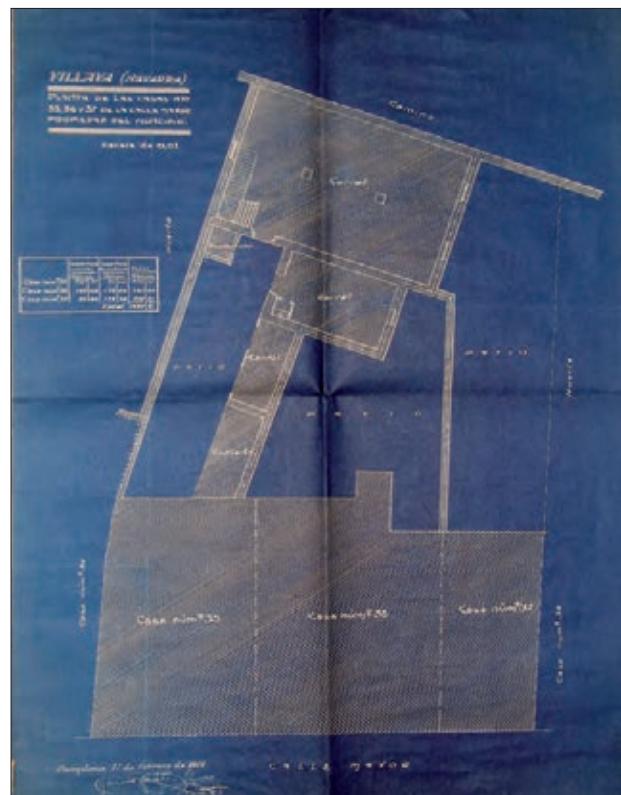
En el condicionado para la subasta se especifica que *"El (adjudicatario) que lo fuere de la casa del número treinta y cinco, abonará una tercera parte a los ocho días, otra tercera parte al hacerle entrega de la casa y la otra tercera parte al mes siguiente de dicha entrega, en atención*

7. Acta de la Sesión ordinaria del Ayuntamiento del 24-02-1916. AMV, Libro Actas nº 26

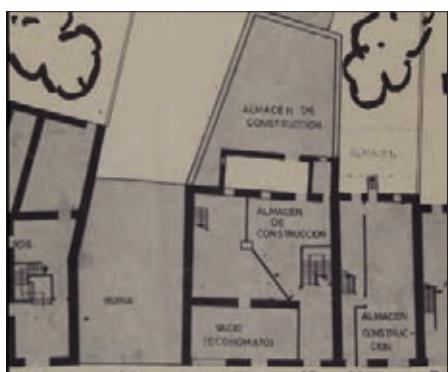
8. Acta de la Sesión ordinaria del Ayuntamiento del 9-03-1916. AMV, Libro Actas nº 26

Planta de las casas 35,  
36 y 37 de la calle Mayor,  
propiedad del Ayuntamiento.  
Arquitecto M. Arteaga; 1916.

AMV



Plantas baja, primera y  
segunda de las casas 65, 67  
y 69 de la calle Mayor, según  
el levantamiento realizado  
en 1979 para el PGOU-82.  
La casa del número 65 se  
encuentra en ruinas.



*a que no podrá tomar posesión de la referida casa y corrales anexos hasta que el Ayuntamiento traslade sus dependencias al nuevo edificio*<sup>9</sup>. Obtenida la preceptiva autorización de la Diputación Foral y después de un dilatado proceso, solo fue adjudicada la casa del nº 37.

Volviendo al asunto principal, en la reunión ordinaria del Ayuntamiento del día 16 de marzo, una semana después de la firma de las escrituras, se informa de que ya se ha hecho “*la medición de la casa y terrenos, por el Sr. Arquitecto*”, y que “*procedía indicarle el deseo del Municipio a fin de realizar con la premura posible y plano correspondiente*”.

El programa de necesidades planteado, se transcribe literalmente dada su peculiaridad:

“*Y estudiado el asunto con todo detenimiento y discutido convenientemente, se acordó llevar a cabo, según lo permita la situación económica del herario (sic) municipal lo siguiente:*

*Entrada buena, esto es, aspecto decoroso—escalera la actual—cuarto para alguaciles—cuarto para útiles menores de luz, agua, armario para el laboratorio del Sr. Inspector de carnes, pesos y medidas—almacén de útiles y enseres mayores, v.g., dinamo, tubos, etc.—almacén general para carro mortuorio, bomba de incendios, escaleras, etc.—cárcel con tres celdas que no tengan fácil acceso a la calle—carnicería cuarto contiguo para tener la carne que se ha de entregar al cortador—cuarto para depósito de pieles, sebos, etc.—teléfono—retretes—Sala de sesiones—Secretaría con una antesala—si cabe, cuarto para Juzgado con su archivo—escuela para sesenta niños—escuela para sesenta niñas—cinematógrafo municipal—habitación para el Secretario Id. para el Sr. Maestro—Id. para la Sra. Maestra—Dos habitaciones para los Alguaciles—si cabe para el cortador y sereno—matadero para ganado vacuno, lanar y de cerdo—corral para ganado lanar—cuadra para tres o cuatro vacunos—almacén para pienso, paja, pieles y lana—algo de cubierto, portal o porches—algo de cubierto para juego de pelota de los chicos y juego de bochas—mercado o plaza de berdura (sic)—mercado general semanal, quincenal o mensual de ganado lanar, vacuno, de cerdo, etc. análogo a los de Huarte e Irurzun—cantina para el mercado con venta de vino, café, gaseosas, etc.—labadero (sic)—retretes—suelo de arenilla o carbonilla—algo de arbolado para adorno y sombra*<sup>10</sup>.

9. Acta de la Sesión ordinaria del Ayuntamiento del 11-05-1916. AMV, Libro Actas nº 27

10. Acta de la Sesión ordinaria del Ayuntamiento del 16-03-1916. AMV, Libro Actas nº 26

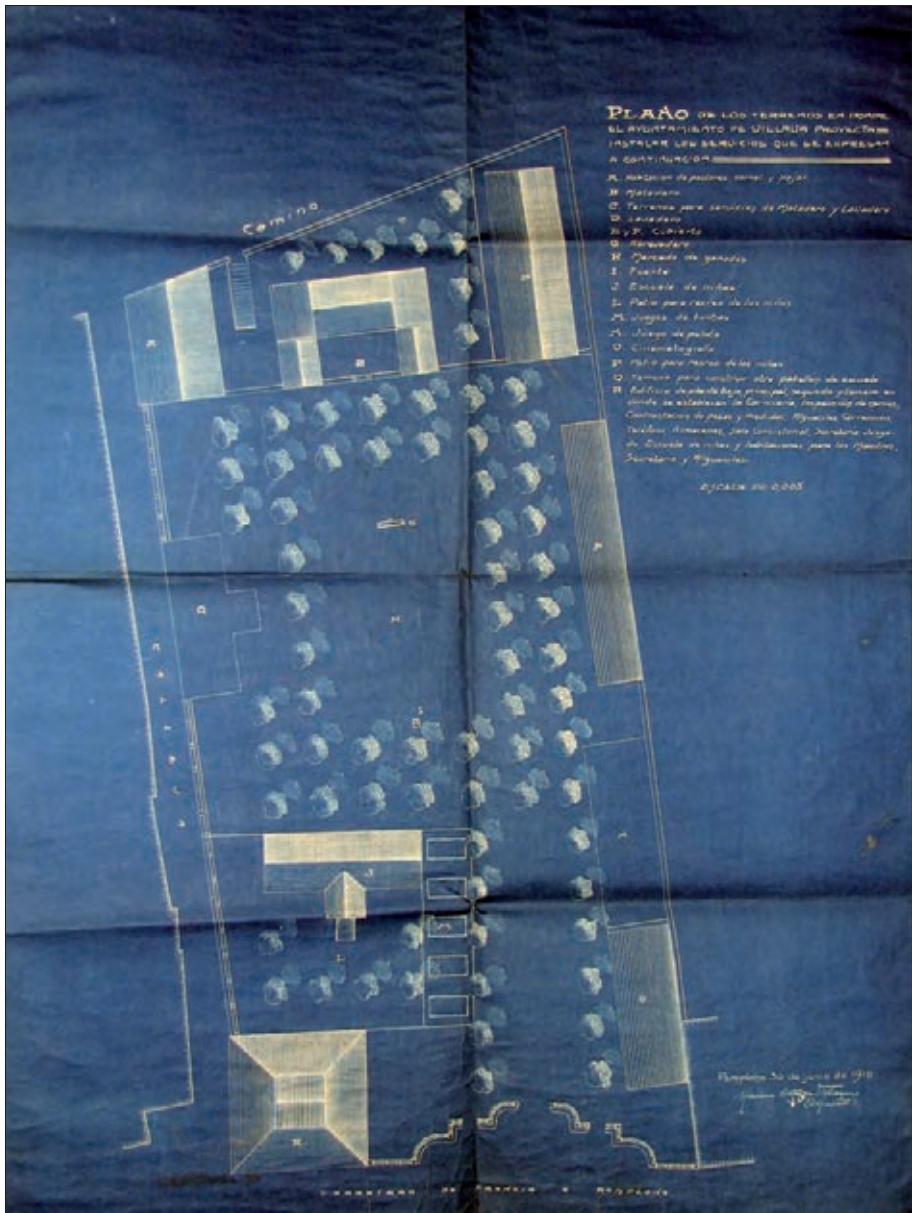
Como vemos es un programa muy heterogéneo, con un cierto carácter de carta a los Reyes Magos. A continuación se formó una comisión para reunirse con el arquitecto y “*le expliquen punto por punto lo que el Ayuntamiento desea*”. Otro acuerdo de esta misma sesión fue el de cambiar el sistema de numeración de los edificios, “*adoptando el sistema de numeración más corriente, o sea, el de poner en un lado los nones y en el otro los pares, ...*”.

Este conjunto de actuaciones, gestionadas con gran celeridad, dará lugar con el paso del tiempo a la plaza mayor, de la cual carecía la localidad. El arquitecto Mariano Arteaga diseñó, de acuerdo a los deseos de la corporación, un espacio multifuncional, como vemos en el plano adjunto, recogiendo el programa propuesto<sup>11</sup>. En este plano, en el centro, se proyecta un abrevadero, mientras que en el plano acuareulado expuesto en las oficinas municipales, en ese lugar aparece un kiosco. En estas dos representaciones se refleja la ductibilidad del espacio diseñado: el ámbito comercial con el mercado de verduras y de ganado, y el lúdico y lugar de encuentro, con el kiosco.

Lamentablemente, el autor de este trabajo no ha encontrado “*la medición de la casa y terrenos*” realizada por el arquitecto Arteaga, que nos hubiera aportado datos sobre el estado inicial de la “Casa Enseña y sus pertenencias” antes de la intervención. Por el proyecto realizado podemos deducir que la propiedad adquirida tendría una superficie aproximada de 7.000 m<sup>2</sup> y el edificio principal, reformado como Ayuntamiento, sería un *palacio urbano*, construido en el siglo XVIII, posiblemente de nueva planta. Según algunos historiadores el escudo situado en el centro de la fachada del edificio actual, correspondería a la familia propietaria del inmueble. La propiedad se completaría con diversas edificaciones y corrales, como se puede ver en el plano de Villava anteriormente reseñado (pág. 43) que hemos datado hacia 1860. Era por lo tanto una de las propiedades más importantes dentro del casco urbano de la villa.

El mismo arquitecto además de hacer el proyecto de reforma de la casa “Enseña”, como Casa Consistorial, realiza el de la Escuela de niños y el del Matadero municipal.

11. Archivo Municipal de Villava; Caja U-001, doc.2



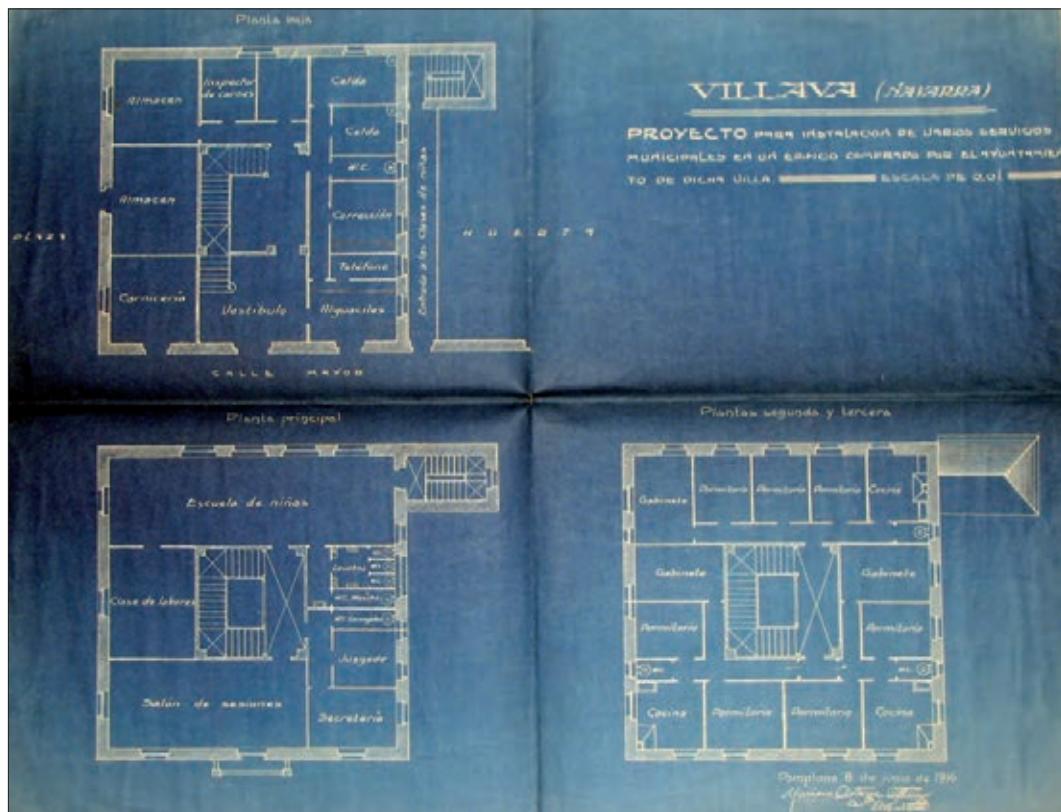
Plano de los terrenos en los que el Ayuntamiento proyectó establecer diversos servicios (actual Plaza Consistorial, desde calle Mayor a calle P. Atarrabia). Año 1916 (Arquitecto M. Arteaga).

AMV

El nuevo edificio consistorial, que también albergará la escuela de niñas, además de otros usos, es inaugurado en 1917, abandonando el anterior edificio que venía cumpliendo sus funciones, situado junto a la actual Casa de Cultura.

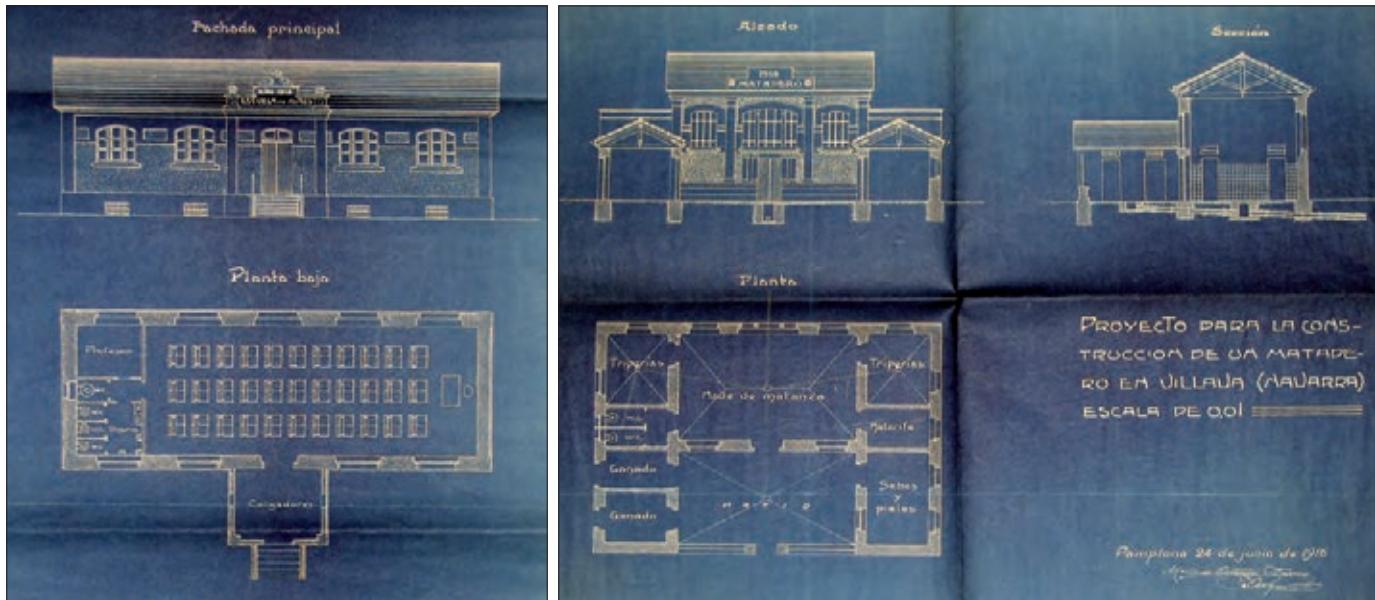
Plano de la nueva Casa Consistorial. Año 1916 (Arquitecto M. Arteaga). Entre los usos del edificio están: Planta Baja; Carnicería, inspector de carnes, alguacliles, celdas y teléfono. Planta Primera; Salón de sesiones, secretaría, juzgado, escuela de niñas. Plantas Segunda y Tercera; dos viviendas en cada planta.

AMV



El edificio de la "Escuela de niños" se ubicará exactamente detrás del edificio del Ayuntamiento y al fondo, lindando con la actual calle Pedro de Atarrabia, se construyó el matadero municipal.

Empieza, por lo tanto, a configurarse este espacio central de la localidad, aunque con una distribución muy distinta de la que finalmente adoptará, pues varios años después, ya en



1931, se construye en el mismo ámbito el frontón Atarrabia, según el proyecto del arquitecto Serapio Esparza, reforzando el carácter de centralidad y lugar de encuentro de esta plaza que se va estructurando a golpe de actuaciones ciertamente deslavazadas, a pesar de haber partido de un proyecto unitario.

Este nuevo frontón, que causó impacto por su modernidad en la época, vino a reemplazar al viejo Rebote, que fue sustituido por una nueva industria, la Tornería Pujol, destinada a la fabricación de bobinas y carretes, consolidando el crecimiento urbano en el Barrio Nuevo.

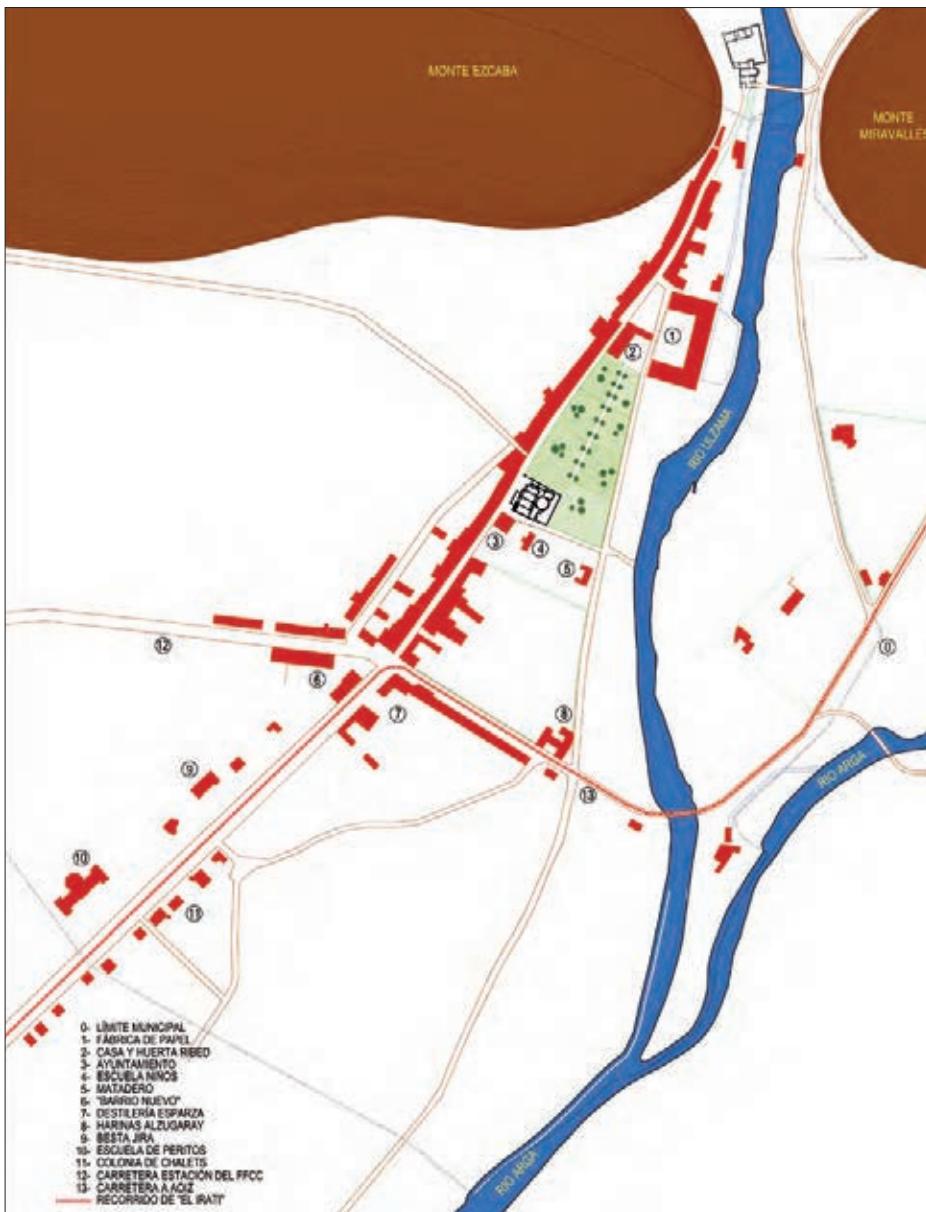
La construcción bastantes años después, en 1960, de la "escuela de niñas" alineada con el frontón, según el proyecto del arquitecto Marcelo Guibert (hoy en día Club de Jubilados), divide el espacio inicial en dos, quedando la zona trasera como patio escolar. La desaparición de la "escuela de niñas", terminará de configurar espacialmente la plaza Consistorial tal y como ha llegado hasta nuestros días.

Planos de la Escuela de niños y del Matadero. Año 1916 (Arquitecto M. Arreaga). La Escuela de niños consta de una sola planta con un aula única. Años después será recrecido con otra planta. El Matadero se organiza en forma de "U" alrededor de un patio. En el centro se sitúa la "nave de matanza" y en los laterales, las dependencias denominadas "triperías, matarife, sebos y pieles, wc y ganado".

AMV

Villava hacia  
el año 1920.

Dibujo del  
autor



Mientras tanto el crecimiento residencial se va localizando en la calle Padre Murillo, surgida en las traseras de la calle Mayor, y otros dos puntos concretos sin ninguna conexión entre sí. Uno de ellos se encuentra en la actual calle Pedro de Atarrabia, donde surgen varios edificios de tipología variada (multifamiliar y unifamiliar), y el otro sobre el camino de Capuchinos (hoy Fermín Tirapu), próximo al límite con Burlada y completamente separado del resto de la población, donde se establecen varias villas con amplio terreno anejo.

Para finalizar este capítulo cabe mencionar la aparición a finales de la década de los años veinte de la sociedad destinada al transporte de pasajeros "La Villavesa", con sede social en Villava, y que en un principio conectó Villava con Pamplona a través de Burlada, siendo la primera compañía de transporte intermunicipal. Posteriormente fue ampliando su servicio a otras localidades de la Comarca, hasta el punto de que, aunque la sociedad desapareció en 1969, hoy en día los autobuses de transporte público en la Comarca de Pamplona reciben popularmente el nombre genérico de "villavesas".

ANQ-DE-ENSANCHE-DE-  
VILLAVERDE  
— ESCALA 1:500 —



FINCAS

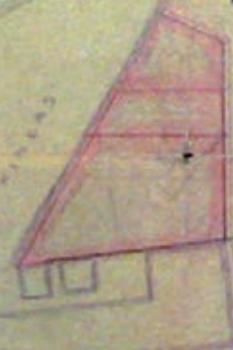
— 5'38' —

MUCCILLO

DRI. PADRE

— 5'38' —

2m



CARRERAS ALA ESTACION DEL FC DEL NORTE

1'88

Mariano Velasquez

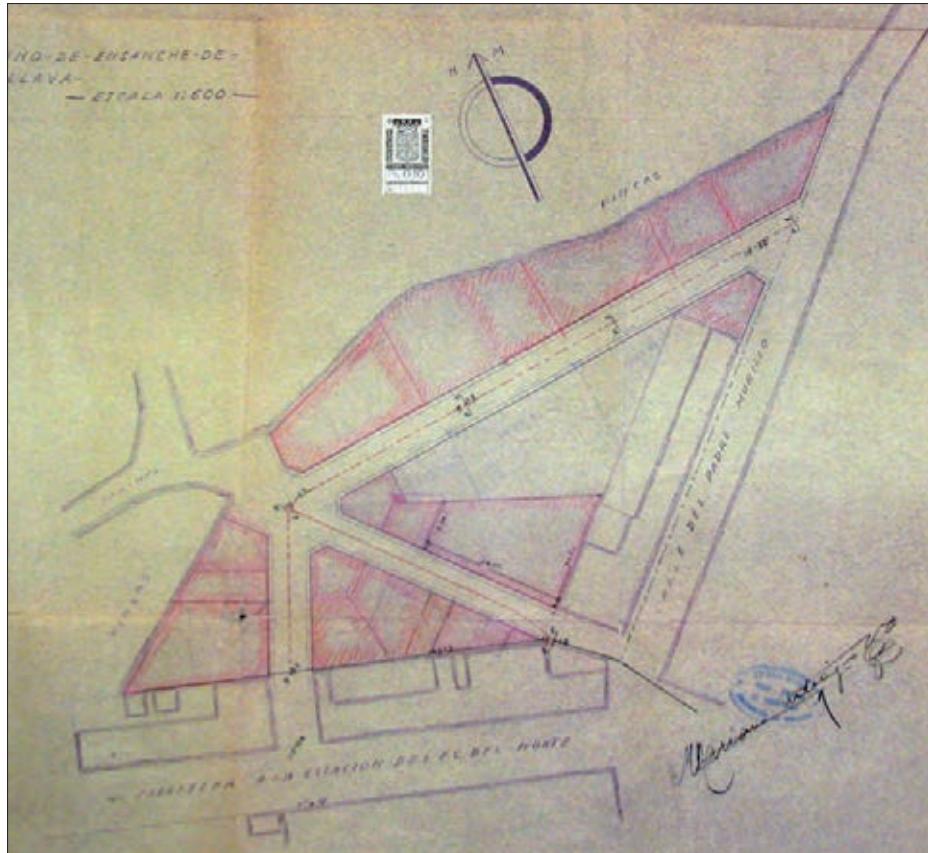
SANEAMIENTO  
TIERRA DE 0'20  
" " 0'15  
" " 0'20  
" " 0'15  
POZO DE REUNION

**T**erminada la Guerra Civil de 1936-39, se realiza la primera ordenación planificada de la que tenemos conocimiento. Se trata del que se denominó en su día Plan de Ensanche y fue redactado por el arquitecto Mariano Arteaga en 1939.

El proyecto se desarrolla en el terreno comunal existente detrás del frente ya edificado en la calle Padre Murillo y la llamada Carretera a la Estación del F.C. del Norte (hoy calle Fermín Tirapu). El ámbito ordenado se limita exclusivamente a los terrenos comunales (eras), tenía una superficie de unos diez mil metros cuadrados y abarcaba lo que hoy son las calles de Nuestra Sra. Del Rosario y Las Eras.

Este plan, de redacción muy sencilla, se encuadra entre los proyectos de ensanche más tardíos. El diseño de los ensanches pretende, en general, la aplicación de las teorías higienistas surgidas en el siglo XIX, estableciendo un mayor frente de fachada y menor profundidad de edificación en las construcciones, de tal forma que la mayor parte de las habitaciones den al exterior. Así mismo, se busca una relación entre la anchura de la calle y la altura de la edificación, que unido a la orientación de la trama urbana, permita su soleamiento. En el presente caso el diseño prioriza la adaptación a los terrenos disponibles (eras) y a las preexistencias (edificaciones y calles ya configuradas), sobre la orientación. En el plan se establece una reglamentación elemental en la que aparece como hecho relevante la obligación del

Plano de Ensanche  
de Villava. Año 1939  
(Arquitecto Mariano  
Arteaga).  
AMV



comprador del solar de pagar la mitad del coste de la urbanización de la acera, que ejecutará el Ayuntamiento. También se establece que “*si un adquiriente del terreno quisiera retrasar la fachada de su casa para poner jardín, tendrá obligación de cerrar el solar con una reja de hierro sobre zócalo de mampostería u hormigón mixto teniendo este la altura de un metro*”<sup>1</sup>.

Nos encontramos ante el primer documento en el que se establecen obligaciones de urbanización para el promotor y la primera ordenanza reguladora de la construcción, aunque, como se puede ver, deja completa libertad en lo que respecta a la tipología de las viviendas.

1. Arteaga, Mariano; Ensanche en Villava:1939. A.M.V.; Caja U-008, doc.1

Las parcelas resultantes tienen, en general, un frente comprendido entre los 16 y 19 metros. Las edificaciones que se levantaron inicialmente en el Ensanche eran de dos o tres plantas sobre rasante, con una profundidad de edificación de 8 a 10 metros y estructura de muros de carga y forjados de madera, obteniéndose dos viviendas por planta, aunque también se construyó alguna vivienda unifamiliar. Posteriormente se levantaron otras construcciones de planta baja y tres alturas, con estructura de hormigón.

La edificación que conlleva el desarrollo del "ensanche" pone aún más en evidencia la estrechez de la conexión de la calle Mayor con Padre Murillo, por lo que aprovechando el derribo de la edificación situada a la izquierda de la entonces conocida como calleja Motza, el ayuntamiento adquiere el solar y encarga en 1941, al mismo arquitecto, el estudio y valoración de su ensanchamiento. En la justificación de la necesidad de la actuación, Mariano Arteaga aduce que "*La calleja de la que se trata reúne hoy muy malas condiciones de circulación a causa de su angostura pues teniendo apenas tres metros sesenta centímetros de entrada a la calle Mayor, frente a la huerta denominada de don Mauro Ibáñez sirve de entrada a la nueva urbanización de la parte norte de la villa muy poblada y en vistas de poblarse más todavía*". Más adelante expone que "*se trata de ensancharla aumentándole la entrada a seis metros de ancho con lo cual queda resuelta con bastante amplitud la circulación*". Finalmente delimita el solar resultante, definiendo las determinaciones para la nueva edificación, incluyendo el "... que se le da un chaflán en su parte trasera a fin de aumentar la visibilidad (sic) en la intersección de esta calleja con la de Padre Murillo". La parcela salió a pública subasta y la edificación que se construyó se ciñó a las determinaciones establecidas de planta baja y dos alturas "*a fin de conservar la estética de la calle en este parage (sic)*"<sup>2</sup>.

Poco después, en 1944, sobre el corral existente en las traseras de las casas situadas en los números 65, 67 de la calle Mayor (viejas conocidas nuestras), se construye un local para conferencias y reuniones de Acción Católica. El corral se amplía en siete metros de longitud, resultando una superficie de 199 m<sup>2</sup>, contando con escenario y galería alta, y con una capacidad, según proyecto, de 518 localidades. Estamos ante un equipamiento privado, que tendrá una importante repercusión posterior.

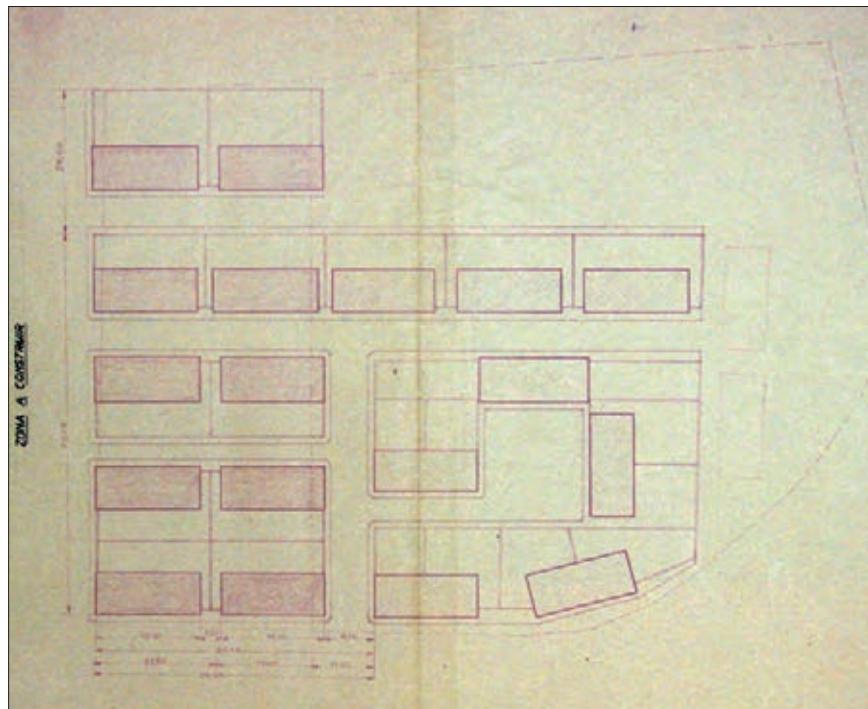
2. Arteaga, Mariano; Reforma y ampliación de la Calleja de comunicación de la calle Mayor con el principio de la del calle P.Murillo; 1941. A.M.V.; Caja U-002, doc.11.



Calle Mayor antes de la ampliación de la Calleja Motza.

Fotografía: M. Olóriz.

Piano de la 1<sup>a</sup> y 2<sup>a</sup>  
fase de la Colonia  
San Fco. Javier.  
Año 1952  
(Arquitecto D. Áriz).  
AMV



Otro hecho significativo, en lo que respecta al ámbito de este estudio, es la modificación del recorrido del ferrocarril del Irati debido al cambio de situación de la estación en Pamplona. El nuevo recorrido, hacia la Rochapea se realizaba, desde el Cruce de la Cadena, por la Carretera a la Estación (calle Fermín Tirapu), continuando por la actual calle Ezkaba (por delante de la Escuela Infantil Amalur), y a través del actual polígono industrial hasta salir del término municipal, con lo que se abandonaba el anterior recorrido por la avda. Serapio Huici. Lamentablemente el ferrocarril realizó su último viaje en 1955, aunque el trazado dejó su huella en la ciudad, consolidando urbanamente el primer tramo de Fermín Tirapu (hasta la rotonda) y la mencionada calle Ezkaba. Como paradoja de la historia, hoy en día (2008), se está estudiando la viabilidad de establecer un tranvía comarcal para transporte de pasajeros.

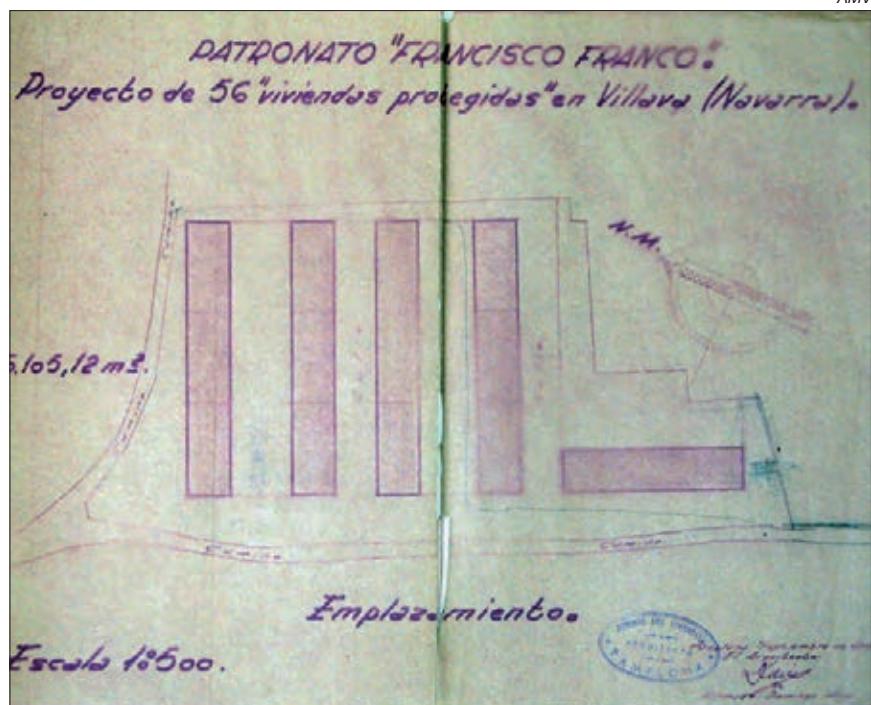
La previsión realizada por Arteaga en los años cuarenta se confirma una década después, al convertirse el camino del Polvorín y por consiguiente la calleja Motza (hoy calle Esteban

Armendáriz) en el principal eje de desarrollo urbano. Al amparo de la política desarrollada por el Instituto Nacional de la Vivienda del régimen franquista, a través del denominado "Patronato Francisco Franco", se construye, a principios de los años cincuenta, la Colonia San Francisco Javier, apoyada en el Camino al Polvorín, sobre terrenos rústicos y alejados del núcleo principal de la población. Esta colonia, formada por 40 viviendas pareadas, de una sola planta, con patio y caseta para aperos, responde al diseño con el que el arquitecto Domingo Áriz ganó el concurso de viviendas protegidas para zonas rurales, adecuándose la tipología a dicho fin rural, aunque en el caso de Villava estuvieran destinadas fundamen-

talmente a trabajadores industriales. El modelo empleado está basado en las experiencias europeas del periodo de entreguerras: trazados racionales, baja densidad, vivienda mínima y parcela vinculada a la vivienda<sup>3</sup>. La colonia fue construida en dos fases, con una estructura autónoma, completamente desligada del resto de la villa y, además de apoyarse en los caminos periféricos, se estructura internamente con una calle en sentido norte-sur y tres calles en sentido este-oeste, aunque sólo una de estas últimas la atraviesa completamente. Existe además una pequeña plaza realizada en la primera fase de la actuación. Esta tipología de viviendas se repitió por toda la geografía Navarra, siendo conocidas popularmente como "chantreas" al ser el barrio de Pamplona de dicho nombre el ejemplo más representativo de las actuaciones realizadas.

Unos años después y bajo promoción del mismo patronato, se construye una tercera fase con 56 viviendas, ordenadas en calles perpendiculares a la calle Esteban Armendáriz (Travesías), en bloques lineales, de doble crujía y dos alturas, con cuatro viviendas por portal, siendo el diseño también del arquitecto Domingo Áriz y al igual que el anterior, basado en los modelos europeos citados y empleado profusamente en el barrio pamplonés de la Chantrea. A título anecdótico cabe señalar que en esta promoción el patronato y los adjudicatarios se hacían cargo del suelo destinado a las viviendas, mientras que el Ayuntamiento adquiría el terreno destinado a las vías públicas, siendo reseñables las dificultades del consistorio para hacer frente a su parte y las quejas por la "gran diferencia

Plano de emplazamiento  
de 56 viviendas protegidas.  
Año 1954 (Arquitecto  
D. Áriz).  
AMV

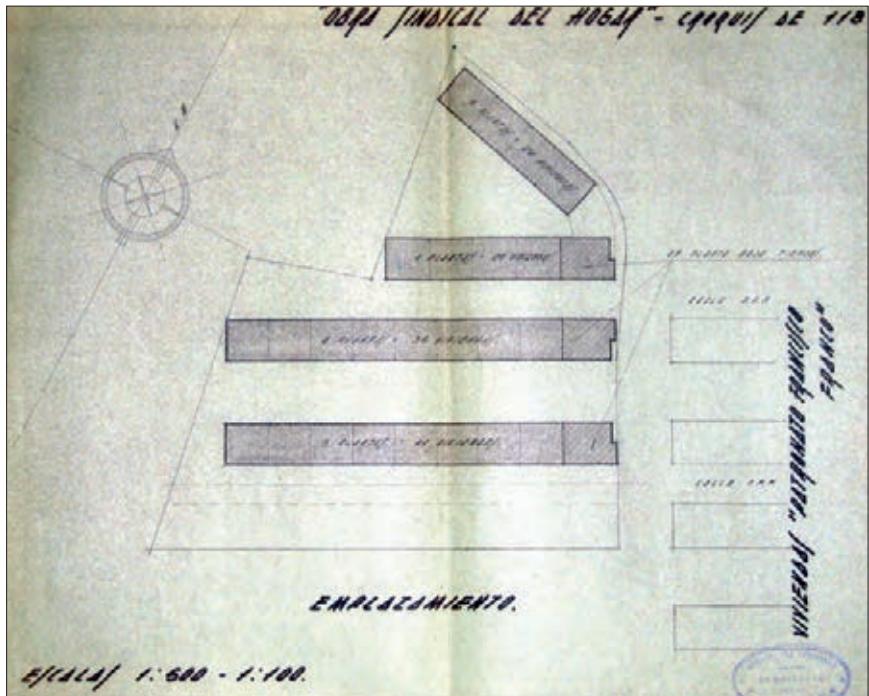


3. Taberna, Vicente; El urbanismo de la expansión de Pamplona. Guía de Arquitectura de Pamplona y su Comarca. COAVN 2006; pag. 239.

*de situación y extensión de terrenos que hayan de convertirse en calles y comunes en relación al proyecto previamente redactado*<sup>4</sup>.

Posteriormente, en 1958, promovidas por la llamada "Obra sindical del Hogar", de acuerdo con la nueva política de vivienda del régimen y después de la expropiación de los terrenos

correspondientes, se construye el Grupo San José, próximo a las actuaciones anteriores y utilizando la misma calle Esteban Armendáriz como eje vertebrador, e igualmente con estructura perpendicular a ella, prolongando las calles de la promoción anterior en lo que hoy conocemos con travesías de Esteban Armendáriz. Este nuevo conjunto consta de 120 viviendas en bloques lineales, de doble crujía, con 4 y 5 alturas sobre rasante y dos viviendas por rellano. Igual que en los casos anteriores, se corresponden con un diseño arquitectónico generalizado en toda la provincia. La urbanización y pavimentación de las nuevas calles surgidas por estas actuaciones, no se realizará hasta mediados de los años sesenta.



Plano de emplazamiento del Grupo San José. Año 1958  
(Arquitecto D. Áriz).

AMV

Sobre esta misma calle, durante los años siguientes se continúa realizando el desarrollo urbano de la población con edificación residencial. Además se construye en 1960 la nueva escuela de niños, frente a la colonia San Francisco Javier, demoliéndose la existente en la Plaza Consistorial. Como podemos ver, el principal eje de desarrollo de Villava en la década de los años cincuenta del siglo XX, es aquel camino que el Almirante menospreció en el siglo XVI porque "solo conducía a las viñas y al monte".

4. Acuerdo del Ayuntamiento. A.M.V.; Caja U-003, doc.47.

Durante este periodo, el carácter industrial de Villava se sigue reforzando ya que, en 1952, se implanta la fábrica de San Andrés, dedicada a la transformación de cartón. Su ubicación se realiza sobre la denominada Carretera a Aoiz (hoy calle San Andrés), por la que en ese momento todavía circula "El Irati", y lindante con la fábrica de harinas, frente a la destilería de Hijos de Pablo Esparza. Esta fábrica de cartonajes realizará sucesivas ampliaciones de sus instalaciones en los años 1957 y 1959.

El conjunto de industrias instaladas alrededor de la Carretera a Aoiz, reforzadas posteriormente con la implantación de Ión Graf, llegan a constituir un área industrial de cierta entidad, aunque carente de planificación y sin una zonificación clara, ya que en su proximidad se encuentran las viviendas sobre la actual calle Pedro Atarrabia, y su progresiva expansión se realizará hacia la calle Mayor y centro docente de las Dominicas.

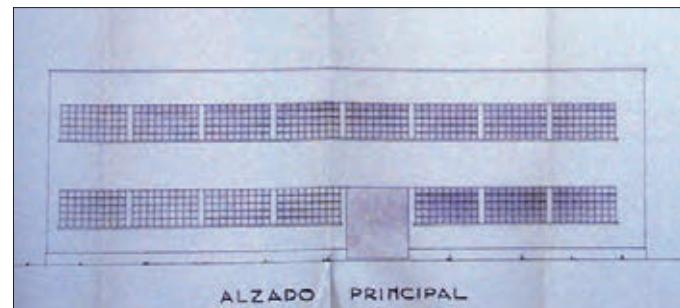
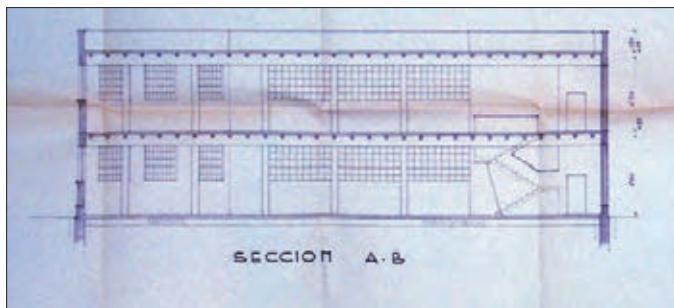
Por otra parte Onena, realiza una nueva ampliación en 1962, construyendo un edificio sobre la calle Mayor de líneas racionalistas. En el proyecto original el edificio contaba con una cubierta de agua, en lugar de la inclinada con la que se construyó finalmente. Estas ampliaciones cortaron la unión de la calle Mayor con la calle General Mola (hoy Pedro de Atarrabia), englobando parcialmente a ésta última dentro de sus instalaciones.

Como hemos visto, una vez completado hacia 1920 el desarrollo lineal a lo largo de todo el término municipal, durante este último periodo el crecimiento urbano de Villava se ha ido realizando a base de actuaciones sin ilación de unas con otras, ocupando terrenos allá donde



Emplazamiento de Industrias San Andrés. Año 1952 (Ing. Ind. M. Zarranz). En este plano se puede ver representado, además del núcleo inicial de la industria, la fábrica de harinas colindante y una representación simplificada (y no muy fiel) de la plaza, con los edificios existentes en ese momento.

AMV



Alzado y sección del proyecto de ampliación de Onena. Año 1962.

AMV



Edificio Onena construido en 1962.  
Fotografía del autor (1989)

estuvieran disponibles, con soluciones dispares en lo que a la configuración urbana se refiere, resultando unas más afortunadas que otras, pero sin una visión de conjunto de cómo había de realizarse dicho crecimiento. En estos años (1940-1960), Villava experimenta un fuerte crecimiento, pasando de tener una población de 1.938 habitantes a 3.200, es decir, un 66% en veinte años.

En la foto aérea adjunta, tomada en la década de los años sesenta, podemos ver una imagen global de la localidad pocos años después de finalizar este periodo.

Foto aérea (hacia 1965). Actuaciones urbanísticas desarrolladas durante el periodo: (A) Ensanche de 1939; (B) Colonia S. Francisco Javier, 1950-52; (C) Patronato, 1954; (D) Grupo S. José, 1958.

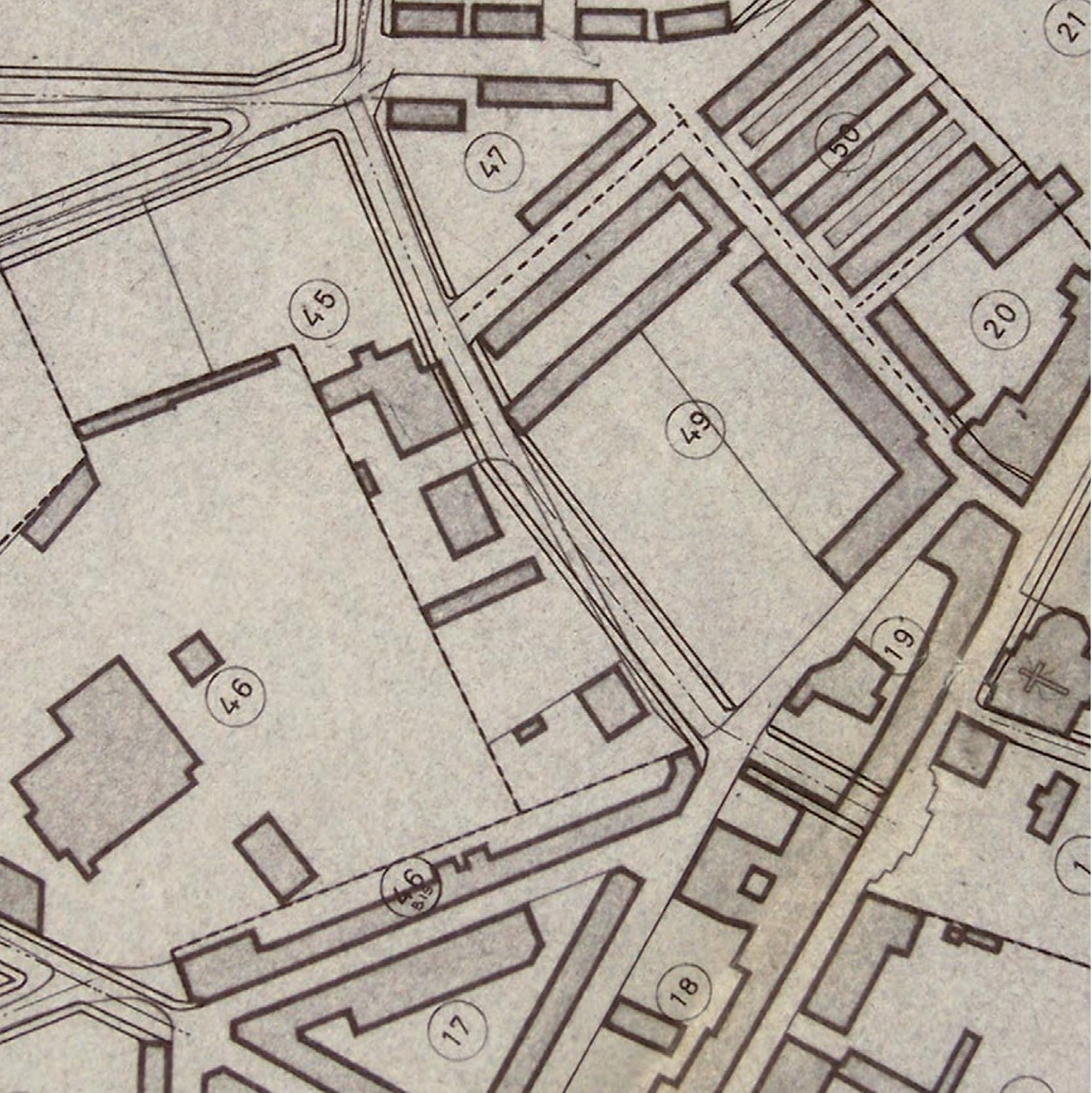
En esta foto ya se ha construido la Escuela de niñas (e) y se ha eliminado la Escuela de niños, trasladada al nuevo edificio frente a la Colonia S. Fco. Javier (f). Todavía está el matadero municipal, adosado al frontón Atarrabia. Está en construcción el nuevo colegio de las Dominicas (g).

Situación de las principales industrias: Onena (u); Harinera Alzugaray (v); Industrias S. Andrés (w); Tornería Pujol (x); Destilería Esparza (y); Ión Graf (z). Es notable, además, la gran superficie ocupada por las serrerías de madera.

Fotografía: Gobierno de Navarra



21



47

45

50

20

49

46

16  
S.15

18

17

**L**a situación en cuanto al desarrollo urbano que hemos podido ver en Villava, se puede considerar generalizada en el conjunto de España, hasta el punto de que el gobierno, con el fin de realizar una regulación en la ordenación del territorio, promulga la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956, primera ley que intenta articular el desarrollo urbano en nuestro país y que servirá de base para las sucesivas leyes de ordenación del territorio.

Esta ley, además de establecer los instrumentos para el desarrollo urbano del territorio y su gestión, determina, entre otras, las obligaciones que conlleva dicho desarrollo, como es la de urbanizar o la cesión del 10% de la superficie para áreas libres.

El primer Plan General de Ordenación y Urbanismo de Villava comienza a redactarse en 1961 al amparo de la citada ley del suelo, siendo encargado el trabajo al arquitecto Ramón Urmeneta. En la memoria del plan se resalta la vinculación de Villava con Pamplona, recurriendo incluso a los antecedentes históricos, y refleja como principal preocupación el tráfico existente en la localidad: *"En este plan general de Villava, se ha considerado como planteamiento, la gran relación que tiene con la Capital, de la que necesariamente es a manera de barrio residencial, (y su propio escudo recuerda que en determinadas épocas dependía de una parroquia de Pamplona, San Cernin), y la resolución del problema grave de tráfico que presentan las dos carreteras generales que atraviesan la localidad de Villava, cruzándose dentro del*

casco”<sup>1</sup>. Estas dos carreteras son los dos ejes que hemos visto como se han ido formando: el histórico norte-sur por la avda. Serapio Huici y calle Mayor, y el nuevo formado por la carretera a la Estación del Ferrocarril (calle F. Tirapu) y la carretera a Aoiz (calle San Andrés), encontrándose ambos en el Cruce de la Cadena.

Este plan fija por primera vez una sectorización y distribución en polígonos del término municipal, determinando los aprovechamientos o edificabilidad en cada uno de ellos, además de establecer una normativa urbanística. En cualquier caso, los polígonos definidos, en la mayor parte de los casos, se adaptan a la estructura de la propiedad existente, mientras que los viales proyectados continúan el discurrir de los caminos previos o “*límites importantes de propiedad, a fin de se produzcan los menores daños a particulares*”<sup>2</sup>.

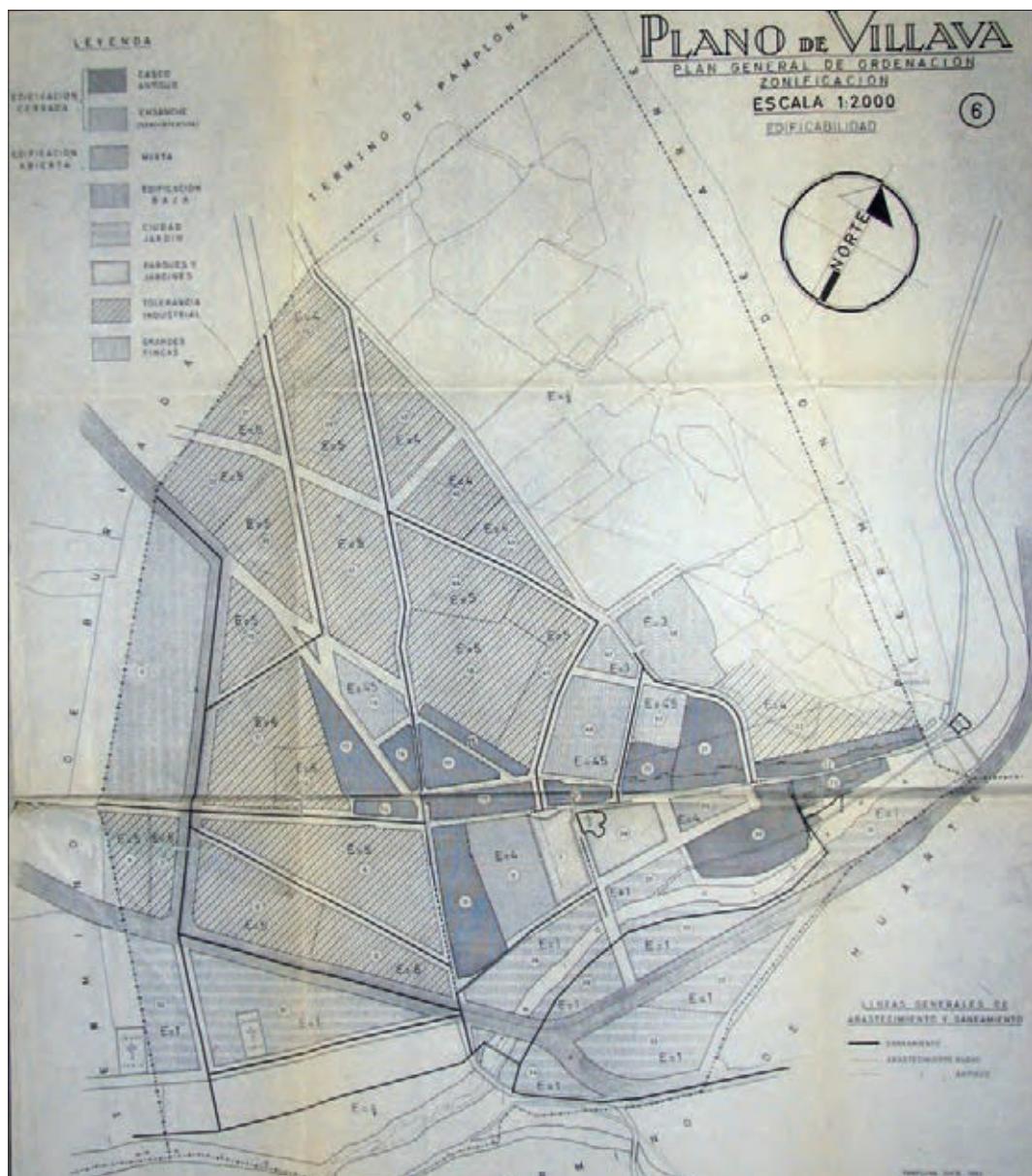
Así pues podemos ver que este primer plan establece una estructuración de la trama urbana basada en la propiedad preexistente y en la preocupación sobre el tráfico del momento. Los polígonos se conciben como islas independientes, desarrollándose cada uno de forma autónoma, sin apenas tener en cuenta su implantación y relación con el resto de la población.

Por lo que respecta a la preocupación sobre el tráfico, cabe señalar como en el primer planteamiento de este plan, se diseña una carretera de circunvalación, conocida como Variante, por el sur de la localidad, atravesando el río Ulzama y continuando por su margen izquierda a través de Martiket y la ladera del monte Miravalles. Además de la variante destacan, entre los viales previstos, los de conexión de la calle Mayor con la variante a través del río Ulzama, y con la Colonia S. Francisco Javier por donde hoy está el Pasaje H. Eransus, y el trazado entre la parcela de la Escuela de Peritos y la de los Dominicos (actual camino de Los Frutales), siendo éste último el más controvertido si nos basamos en las alegaciones realizadas al Plan.

Posteriormente a esta planteamiento inicial del P.G.O.U. y ante el conocimiento de que la Diputación Foral tenía previsto realizar el trazado de la variante por el norte de la localidad, se reelabora el plan, por lo que podemos observar el reflejo de la futura variante, en el Plano de Villava de 1963, para cuyo trazado no se contó con los estudios realizados por la Diputa-

1. Ramón Urmeneta; P.G.O.U Villava; Memoria:1963. A.M.V.; Caja U-008, doc.2

2. Ramón Urmeneta; P.G.O.U Villava; Memoria:1963. A.M.V.; Caja U-008, doc.2



PGOU (1962);  
Zonificación.  
Arquitecto Ramón  
Urmeneta.  
AMV

ción, a pesar de haber sido reclamados reiteradamente por el Ayuntamiento. La representación realizada difiere sensiblemente de la que posteriormente se ejecutó en los años setenta, y en ella se refleja un hipotético túnel bajo el monte Ezcaba, como continuación de esa variante hacia Arre, evitando la curva de la Trinidad. Este túnel está dibujado en un lugar completamente distinto al que finalmente ocupó cuatro décadas después. El desconocimiento del trazado real de la variante conllevó posteriormente la remodelación de los polígonos afectados.

El nuevo Plan de ordenación fue aprobado por el Ayuntamiento Pleno el 11 de junio de 1963 y remitido a la Comisión Provincial de Urbanismo de Navarra siguiendo el curso reglamentario para su tramitación<sup>3</sup>.

Mientras se produce la aprobación del Plan por la Comisión Provincial, el Ayuntamiento recibe en octubre de 1965 una comunicación de la Diputación Foral, en la que se le notifica que ha sido encargada la confección del estudio de "Ordenación Urbanística de Pamplona y su zona de influencia", integrada por Villava entre otras poblaciones, a Juan Antonio Ridruejo "Metráseis-Metra Internacional", solicitando la colaboración correspondiente<sup>4</sup>. Ante esta nueva situación y dado que el plan todavía no ha sido aprobado por la Comisión Provincial, el arquitecto Ramón Urmeneta emite, en el mismo mes de octubre, un informe al Ayuntamiento con el fin de desbloquear la situación urbanística en Villava, en el que entre otras cosas propone:

- 1º. *Cualquier estudio urbanístico de Villava debe quedar coordinado con el plan comarcal de la Diputación.*
- 2º. *Consistencia legal, tendrá el plan de Villava cuando quede aprobado el plan Comarcal.*
- 3º. *Debe buscarse una solución entretanto, ya que si en Villava no se ha podido construir en casi cuatro años, por estar su plan detenido, actualmente se puedan llevar a cabo construcciones teniendo presente:*
  - a) *Que no se produzcan lesiones a terceros.*
  - b) *Lo que se realice no estorbe al plan comarcal.*
  - c) *Las nuevas construcciones estén de acuerdo con las posibilidades del municipio, en cuanto a dotación de agua, saneamiento, etc.*

3. Archivo Municipal de Villava; Caja U-008.

4. Comunicación DFN de 8 de octubre de 1965; A.M.V.; Caja U-008.

*d) Fijar un canon general de urbanización que en principio corresponde a 25 pts por m/3 de potencia edificable en cada polígono.*

*e) Aceptación por los promotores de esta situación de hecho, si quieren adelantarse a la confección y aprobación del plan comarcal.*

Finalmente, por lo que se refiere a la edificabilidad, su criterio es establecerla en 5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, a reserva de conocer la opinión de los técnicos de la Diputación y de la empresa que estudia el plan comarcal<sup>5</sup>. Dicho plan nunca vería la luz al no ponerse de acuerdo los diversos entes afectados sobre la fórmula para desarrollarlo: Mancomunidad, delegación de Concejos y Ayuntamientos en la Diputación o subrogación de facultades urbanísticas por parte de ésta última. El equipo adjudicatario, redactó un avance de planeamiento, pero el trabajo no continuó<sup>6</sup>.

Ante el prolongado silencio de la Comisión Provincial de Urbanismo, el Pleno del Ayuntamiento del 17 de mayo de 1972, adopta el acuerdo de considerar “que al amparo de lo establecido en el párrafo 2º del artículo 32 de la vigente Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, debe entenderse aprobado dicho Plan por silencio administrativo, al haber transcurrido el plazo de seis meses sin recibirse comunicación alguna de la Comisión Provincial de Urbanismo”<sup>7</sup>.

Como veremos a continuación, este plan no evitó que el desarrollo urbano de la villa siguiera siendo inconexo, ya que los polígonos se desarrollan por la iniciativa privada mediante planes parciales, en aquellos lugares donde los promotores poseían los terrenos, siendo estudiados como unidades autónomas, sin generar áreas libres coherentes, ni mucho menos establecer espacios o reservas dotacionales.

El plan determinaba el volumen edificable en cada uno de los polígonos en los que se subdivide el término municipal, aunque en el art. 62 de las Normas Urbanísticas, y referido a las Zonas de Tolerancia Industrial, establece que “Sólo en casos excepcionales, debidamente justificados en los planes parciales, y aprobados por el Ayuntamiento podrá consentirse un

5. Ramón Urmeneta; Informe 1965. A.M.V.; Caja U-008.

6. Vicente Taberna; El urbanismo de la expansión de Pamplona. Guía de Arquitectura de Pamplona y su Comarca. COAVN 2006; pags. 253-254.

7. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento; 17 de mayo de 1972; A.M.V.; Caja U-008.

PGOU (1963).  
Arquitecto Ramón  
Urmeneta.  
AMV



máximo de 7m<sup>3</sup>/por m<sup>2</sup><sup>8</sup>. Esta excepcionalidad, para casos debidamente justificados en las zonas de "tolerancia industrial", se generaliza a gran parte de los polígonos, siendo en la mayor parte de los casos de 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> el volumen edificable, lo que origina en términos generales una densidad muy elevada. En ese momento, por la novedad de los instrumentos urbanísticos empleados, se carece de la experiencia previa necesaria en el manejo y determinación de los parámetros y por lo tanto de su repercusión urbana. Podemos considerar que para adoptar esta nueva edificabilidad para el desarrollo del plan de Villava, se tomó como referencia la determinada, en 7m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, en el Plan de la 1<sup>a</sup> Fase del Tercer Ensanche de Pamplona, aprobado en 1963 y que dará lugar al barrio de San Juan.

Una vez establecidos los mecanismos para desbloquear la situación, de acuerdo con los criterios del informe emitido por el arquitecto redactor del plan, se produce un importante movimiento en lo que al desarrollo urbanístico se refiere. El Polígono 55 es una de las primeras zonas que se construyó con el nuevo planeamiento, dando lugar al Barrio Ulzama (1966), el cual se ejecutó apoyándose en el camino que comunicaba con el núcleo antiguo de Burlada, pero completamente desgajado del resto de la población. Consta de edificaciones de planta baja y cuatro alturas, ordenadas en dos manzanas cerradas, en convivencia con naves destinadas a talleres e industrias. Aunque la tipología empleada en casi todos los casos es de edificios de doble crujía y dos viviendas por planta en cada núcleo de escaleras, existen varias edificaciones con una tipología más propia de una ordenación en edificación abierta (planta cuadrada con cuatro viviendas por planta). La ocupación por las edificaciones de la superficie del polígono fue total, exceptuando los viales. Este barrio acogió a gran parte de la inmigración que por estos años recibió la Comarca de Pamplona en general y Villava en particular, ya que ésta había seguido incrementando su actividad industrial. Con anterioridad al desarrollo del barrio, en 1963, se había emplazado la empresa Ion Graf, en terrenos comunales enajenados por el Ayuntamiento en el paraje denominado "El Rondo" o "Errondoa" (entre el río Ulzama y el barrio del mismo nombre). La empresa construyó un muro de hormigón de contención con el río, lo que le permitió una ampliación posterior, en 1974.

---

8. Ramón Urmeneta; P.G.O.U Villava; Normas Urbanísticas. Art. 63;1963. A.M.V.; Caja U-008, doc.2

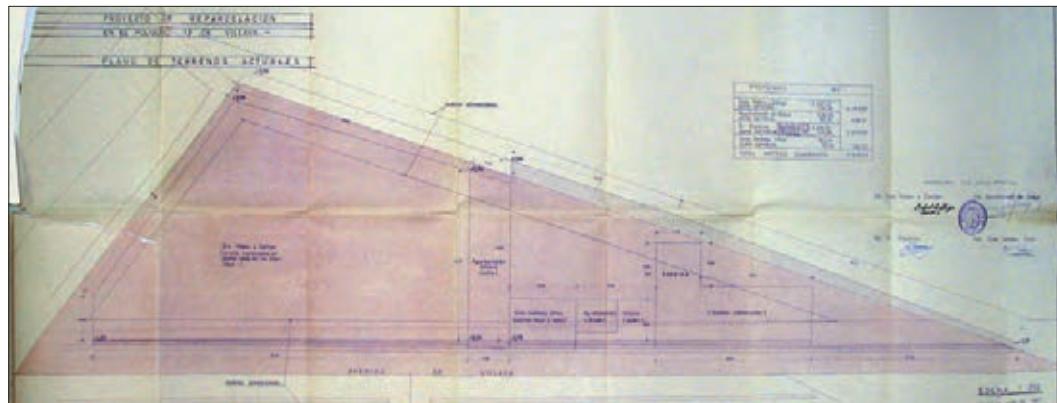
En la foto aérea realizada hacia principios de la década de 1970, podemos ver el inicio de los trabajos en la Variante y el comienzo del desarrollo del Barrio Ulzama. El nuevo colegio de las Dominicas ya se encuentra terminado. Ha comenzado la demolición de la Tornería Pujol.

Fotografía: Gobierno de Navarra



Otro plan parcial que se desarrolla es el que afecta al Polígono 13 (1967), constituido por el triángulo delimitado por las actuales calles de Fermín Tirapu, Sto. Domingo y Travesía de Sto. Domingo, donde se encontraba enclavada la Tornería Pujol. Las edificaciones son de nueve o diez alturas sobre rasante, con una ocupación total del polígono, y donde desgraciadamente se suprimió una calle transversal existente<sup>9</sup>. No se establecen espacios libres, más allá de las calles que delimitan el polígono ni se realizan reservas para dotaciones, ya que como dice la memoria del plan parcial<sup>10</sup>:

*"EDIFICIOS PÚBLICOS. Están previstos en el Plan General de Villava."*



PP Polígono  
13 (Año 1967).  
Arquitecto Tomás  
Arrarás.  
AMV

De ésta misma época es el plan parcial del Polígono 46, desarrollado sobre la serrería de Maderas Miqueo. Este plan constituye un claro ejemplo de actuaciones realizadas en polígonos delimitados de acuerdo a la propiedad privada preexistente, de tal forma que a Maderas Miqueo le corresponde el 85% del aprovechamiento urbanístico total. Al igual que en los casos anteriores, no se establece ninguna reserva para equipamiento ya que, "... en su día tendrá todos los servicios técnicos y sociales que sean necesarios dado el número de habitantes

9. Durante la redacción del PGOU de 1996, el equipo redactor propuso realizar una conexión peatonal transversal entre las calles Fermín Tirapu y Sto. Domingo de forma que facilitara la conectividad entre ambas zonas de la población, partiendo la "barrera" de 160 metros que forman las edificaciones resultantes del desarrollo del Polígono 13. Dicha propuesta no prosperó "... ya que el Ayuntamiento consideró de poca relevancia e interés la propuesta en relación a las dificultades supuestas para su consecución". Memoria del PGOU de 1996.

10. Tomás Arrarás; P.P. Pol.13; Memoria;1967. A.M.V.; Caja U-038, doc.1

(aproximadamente 2000 personas). Actualmente está previsto por el ayuntamiento de Villava en su polígono nº 41 hacer frente a todas estas necesidades”<sup>11</sup>.

Por lo que se refiere a la ordenación establecida, en la memoria del estudio se especifica que, “el criterio de ordenación de las edificaciones ha sido el de obtener la mayor superficie libre; se ha estudiado la urbanización a base de bloques de 12 metros de ancho de longitud variable y torres de 18 x 18 metros”<sup>12</sup>. El plan parcial prevé una construcción de 425 viviendas de tamaño medio de 100 m<sup>2</sup> construidos, siendo la edificabilidad de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

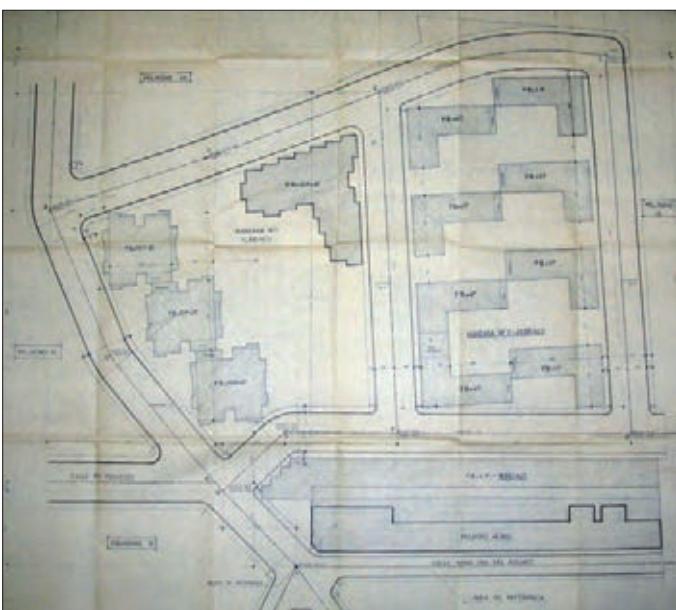
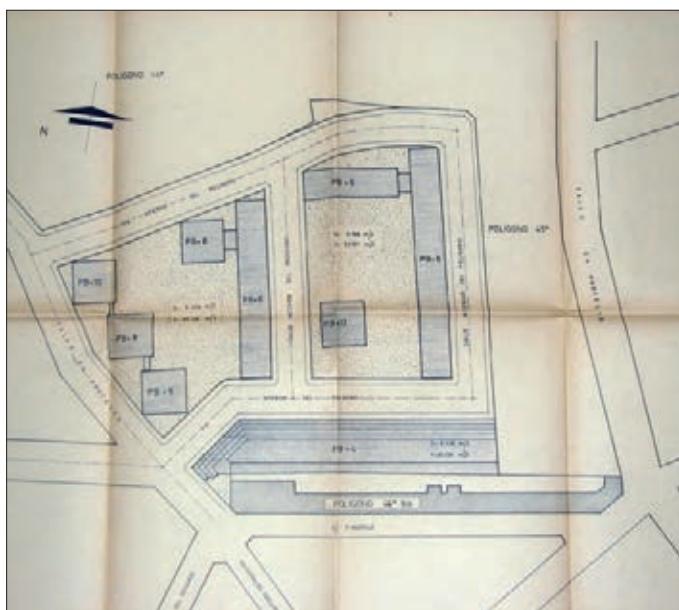
A la derecha, PU Polígono 46  
(Año 1968). Arquitectos Hnos.  
Martínez Oroquieta.

AMV

PP Polígono 46 (Año  
1967). Arquitecto Jesús  
Martínez Oroquieta.

AMV

Este plan tendrá posteriormente una modificación sustancial, ya que las edificaciones previstas en la manzana situada en el noreste, son sustituidas por un conjunto de construcciones en “L” unidas por sus vértices, creando varias pequeñas placitas intercomunicadas entre sí por debajo de los edificios. Estas construcciones son de planta baja y cuatro alturas, y fueron promovidas por la Cooperativa Beti-Onak.

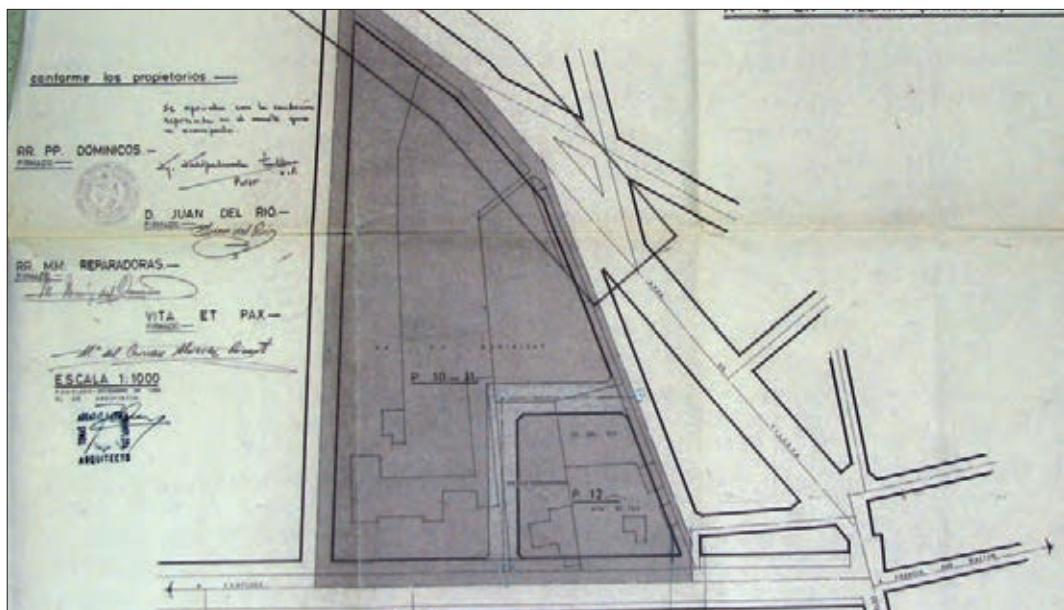


11. Jesús Martínez Oroquieta; PP Polígono 46, Memoria; 1967. A.M.V.; Caja U-026, doc.2

12. Jesús Martínez Oroquieta; PP Polígono 46, Memoria; 1967. A.M.V.; Caja U-026, doc.2

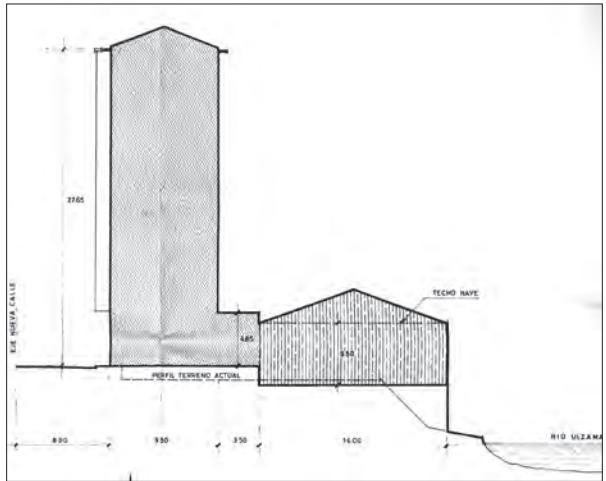
Como hecho curioso podemos observar que en estas actuaciones las edificaciones son de cinco alturas (PB+4), o de más de ocho, sin términos medios. Hay una razón que nos permite entenderlo: la legislación vigente en ese momento permitía que no existiera ascensor hasta una altura de 14 metros sobre la rasante (PB+4 alturas).

Conforme avanza la década, los edificios que se van a construir, tanto en los nuevos desarrollos urbanos, como en las operaciones de sustitución, constarán de un número muy superior a las cinco alturas sobre rasante, dándose un salto cualitativo importante. Así lo podemos ver en los planes parciales de los polígonos 12 y 22.



Segregación del Polígono  
12 de la parcela de los  
Dominicos (Año 1969).  
AMV

El primero de ellos, desarrollado entre 1969 y 1970, es el del polígono 12, que queda finalmente delimitado por la avda. Serapio Huici, calle Sto. Domingo y dos calles formando una "L" que no se llegaron a ejecutar. En él se edificaron las torres situadas en los números 14 y 14 bis de la Avda. Serapio Huici, con 10 plantas de altura (torres de color chocolate) y la torre del número 5 en la calle Sto. Domingo, con once plantas sobre el terreno.



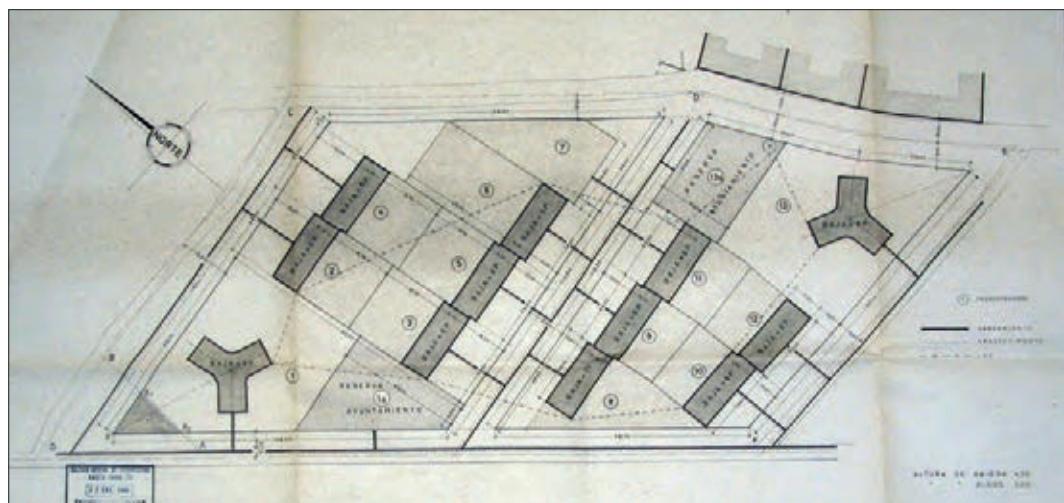
P.P. Polígono 22; Sección  
(Año 1972). Arquitecto R.  
Urmeneta.

AMV

El plan parcial del Polígono 22 (1972), se desarrolla entre la actual calle Pedro de Atarrabia y el río Ulzama, construyendo un nuevo muro de contención en su margen derecha, con dos bloques lineales de ocho alturas (56 viviendas) y ocupación total de la planta baja con la nave de producción fabril en la que se implantó Plásticos Brello.

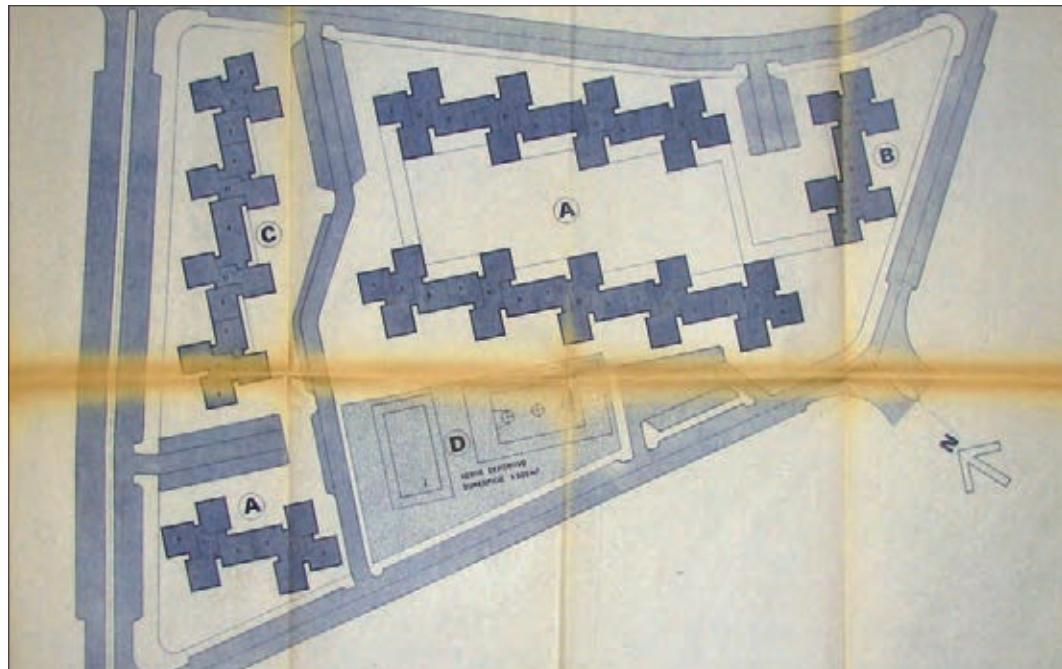
El caso más paradigmático de este modelo de planeamiento urbano, aunque posiblemente el más logrado urbanísticamente hablando, considerando los parámetros establecidos, lo observamos en el denominado Polígono 41, redenominado posteriormente Polígono "F", que se desarrolló mediante el plan parcial aprobado en 1974 y construido a finales de los años setenta y principios de los

ochenta. Previamente al plan que finalmente se desarrolló, hubo otro estudio encargado por el Ayuntamiento, como propietario mayoritario, al arquitecto Ramón Urmeneta en 1965. Este plan se estudió sobre una superficie de casi 20.000 m<sup>2</sup>, frente a los 43.000 m<sup>2</sup> del plan parcial definitivo. La ordenación inicialmente proyectada consistía en bloques de planta baja más 6 ó 7 plantas en altura, con fachadas orientadas en sentido norte-sur y dos torres de planta baja más 8 alturas



situadas en los vértices del polígono. El plan parcial no llegó a ser aprobado al no coincidir los límites del polígono con el trazado de la nueva variante de Villava.

En el plan parcial definitivo, el polígono está formado por edificios tipo torre, en forma de cruz gamada, de ocho a diez plantas sobre rasante, adosados entre sí, formando cadenas lineales, unidas en planta baja mediante porches y delimitando en su conjunto un espacio central lineal, resuelto en diversos niveles, en el que “se huye de la creación de grandes espacios indefinidos y se pretende crear la sensación de calle tradicional, devuelta a los peatones”<sup>13</sup>. Este espacio recibió en 1979 el nombre de plaza Sancho VI El Sabio. En este polígono el propietario principal era el Ayuntamiento, con el 63% de la superficie y en él se realiza una reserva de suelo de 3.500 m<sup>2</sup> destinada a dotación deportiva, que posteriormente, en 1978, se recalificará para poder construir una guardería infantil dado que “El Ayuntamiento se encuentra en estos momentos con que cuenta solamente con ese terreno para hacer frente a esa necesidad de cons-



P.P. Polígono “F”  
(Año 1974). Arquitectos San Martín y  
Sánchez de Muniain.  
AMV

13. San Martín y Sánchez de Muniain; PP Polígono F; Memoria; 1974. A.M.V.; Caja U-093, doc.1

*trucción de Guardería Infantil ...”<sup>14</sup>.* Como podemos ver, después de la intensa actividad edificatoria realizada durante la década anterior, el único solar dotacional generado, es el que nos ocupa, originado en un polígono cuya propiedad primigenia era mayoritariamente municipal.

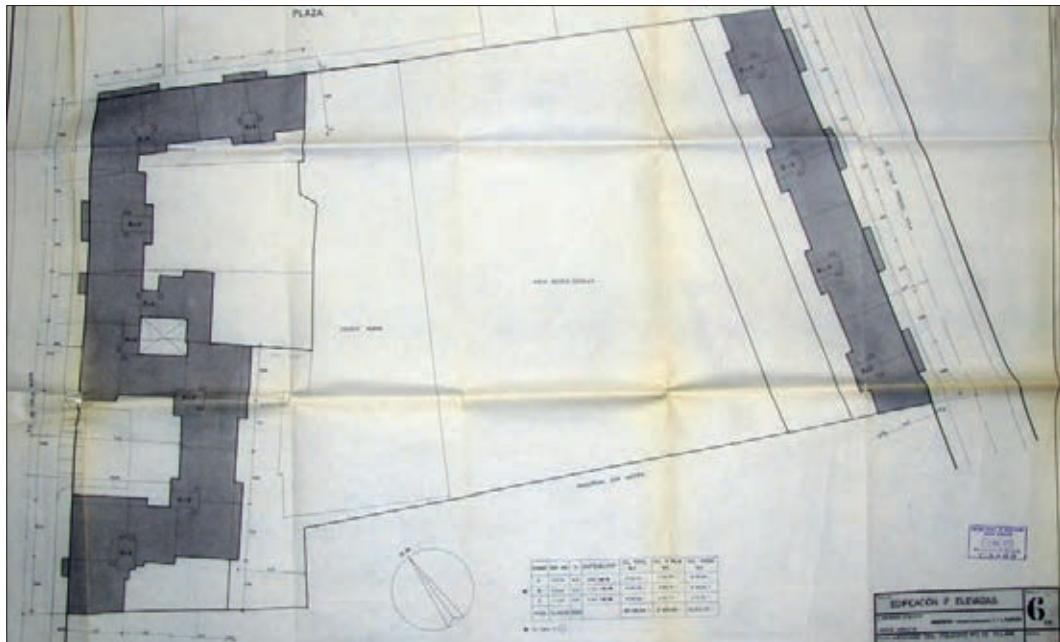
Pero sin lugar a dudas el caso más desafortunado de las actuaciones llevadas a cabo en este periodo y posiblemente en la historia del urbanismo de Villava lo encontramos en la misma calle Mayor. A mediados de los años sesenta, las Madres Dominicas comienzan la construcción del nuevo convento y centro escolar en las huertas que poseían en las traseras del edificio de la calle Mayor. Posteriormente se promueve el plan parcial del Polígono 2, que abarca los edificios de su propiedad sobre la citada calle, incluyendo el convento antiguo, además del nuevo y las huertas anexas sobre la actual calle Atarrabia. La delimitación del plan incluye también los edificios situados en los números 16, 18 y 20 de la calle Mayor. La superficie total del polígono es de 13.000 m<sup>2</sup>, de los cuales el 84% era propiedad de las Dominicas. La edificabilidad otorgada al polígono por el Plan General era de 4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, pero aduciendo el ya mencionado art. 62 de las Normas Urbanísticas, “... para casos excepcionales y debidamente justificados...”, se incrementa hasta 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, que al contabilizarse las calles preexistentes en la superficie del polígono, se convierten en 6,31 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. El informe emitido por el letrado contratado por el Ayuntamiento, justifica la decisión adoptada diciendo textualmente que “*Al amparo de tal precepto el Ayuntamiento hizo una interpretación extensiva a la zona de ensanche (semi-intensiva), por considerar que la edificabilidad del polígono era baja y existían problemas de remodelación del casco que exigían dar un estímulo a la renovación del casco con la desaparición de edificaciones viejas y en deficiente estado de conservación y habitabilidad*”<sup>15</sup>.

Para justificar el incremento de edificabilidad, existe además un documento denominado “Memoria”, con el membrete del Ayuntamiento pero sin fecha ni firma, en el que se recoge la argumentación del letrado, ampliándola en los siguientes términos: “*Además se tiene en cuenta la proximidad del polígono número uno que por su destino a servicios (Ayuntamiento,*

---

14. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento; 11 de octubre de 1978; AMV.

15. J.C. Alli; Informe en relación al PP de ordenación del Polígono 2; s/f. AMV; Caja U-040



P.P. Polígono 2  
(Año 1972).  
Arquitectos  
J. A. Ciganda y  
J. Urrutia.  
AMV

*escuelas, frontón etc.) no va a producir volumen edificable con destino residencial, con lo cual no se produce una mayor densificación del casco que la permitida en el propio plan”<sup>16</sup>.*

El plan parcial divide el polígono en tres franjas, estando la primera de ellas situada sobre la calle Mayor, retranqueando la alineación en esta calle y conformando una pequeña plaza para aparcamiento. Los edificios en esta franja oscilan entre planta baja más seis y nueve alturas. La segunda franja es la constituida por el nuevo convento y colegio, incluidos los patios escolares, y la tercera franja, sobre la actual calle P. Atarrabia, se diseña con edificios de planta baja y cuatro alturas.

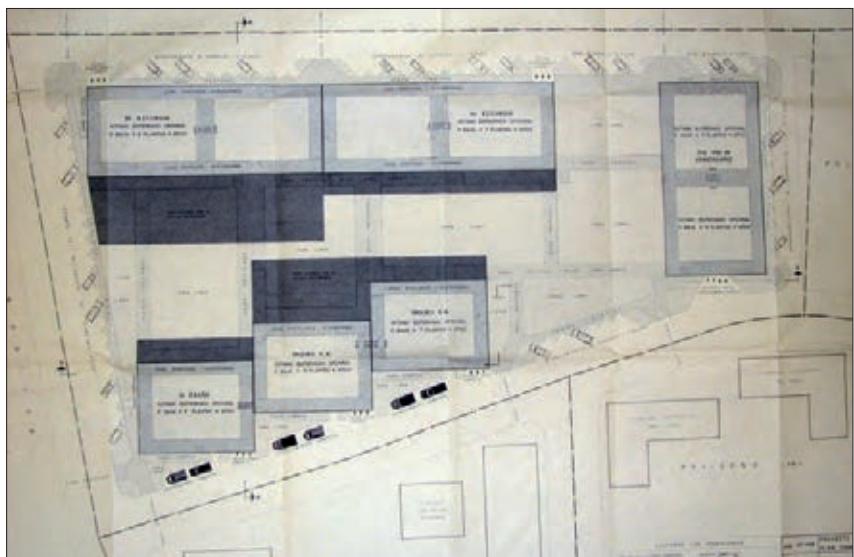
El plan parcial no fue aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo, según acuerdo del 19 de diciembre de 1975, “al aumentar el Plan Parcial, de una forma ostensible el volumen asignado por el Plan General del Polígono objeto de la presente resolución ...”<sup>17</sup>.

16. Memoria; s/f. AMV; Caja U-040

17. Acuerdo C.P.U. de 19-12-75; A.M.V.; Caja U-040

A pesar de la denegación de la aprobación del plan parcial, éste comenzó a desarrollarse de acuerdo a lo previsto, realizándose la actuación en las parcelas correspondientes al antiguo convento, que es derribado a principios de los años setenta y sobre su solar se construye un edificio con planta en forma de "U", que genera un ensanchamiento en la calle, rompiendo con sus retranqueos la alineación de la misma, además de que con su configuración escalonada y número de alturas, distorsiona gravemente la silueta de la calle y altera de forma importante el carácter del casco antiguo<sup>18</sup>.

Para terminar con este apartado de los planes parciales que desarrollan el plan general de 1963 cabe hacer mención de dos planes tramitados, pero que no llegaron a ser aprobados, posiblemente por la fuerte crisis que afectó a la economía española en la segunda mitad de la década de los años setenta y primeros años de los ochenta<sup>19</sup>. Estos planes afectaban al polígono 44 y al polígono "E", los cuales comentaremos brevemente.



P.P. Polígono 44 (Año  
1973). Arquitectos Hnos.  
Martínez Oroquieta.

AMY

18. A título anecdótico cabe indicar que el edificio construido vuela sobre la finca de las Dominicas con la consiguiente adquisición de la servidumbre de vuelo, luces y vistas sobre dicha finca, todo ello reflejado en las escrituras de compra-venta.

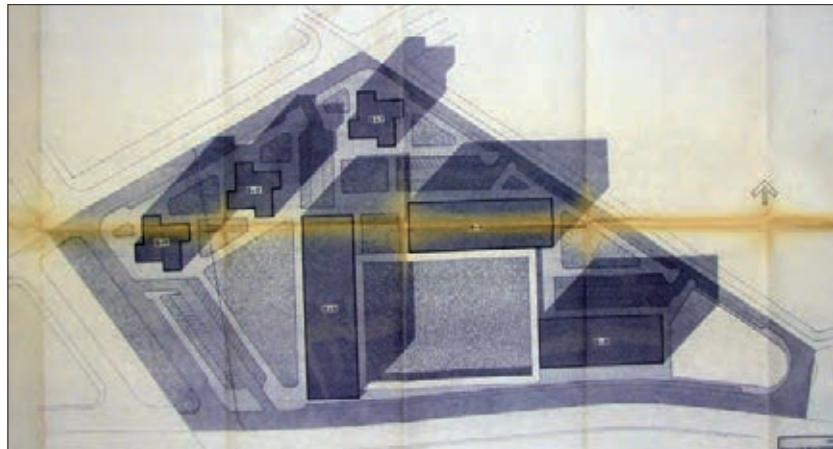
19. A veces las crisis económicas y por lo tanto edificatorias, tienen como aspecto positivo que ofrecen la oportunidad de repensar la ciudad y los modelos de desarrollo y ocupación del territorio, aunque desgraciadamente no siempre se aprovechen dichas oportunidades.

escalonados al sur y otro bloque al este, cerrando el espacio libre conformado. La altura de los bloques varía entre planta baja más ocho y planta baja más diez alturas, siendo su anchura de 20 metros (5 crujías). Según la memoria del plan, “*la razón fundamental de esta ordenación es dejar en el centro un espacio común amplio que sirva para el uso y disfrute de los usuarios de las viviendas. Tiene este espacio el carácter de una plaza que por su disposición puede convertirse en varias zonas con diferentes usos cada una, existen zonas soleadas, otras en sombra y normalmente protegidas del viento del norte*”<sup>20</sup>. La previsión realizada en el plan parcial es 286 viviendas de 100 m<sup>2</sup>.

Curiosamente los bloques proyectados llevan en los planos del plan parcial el nombre de cada uno de los propietarios, lo que hace intuir que la aportación de suelo realizada por cada uno de ellos fue un factor determinante en la ordenación y número de alturas de los distintos edificios proyectados, evitando de esta forma, o al menos simplificando, la reparcelación posterior.

El plan parcial del Polígono “E” limitaba al noroeste con la nueva variante, al noreste con el polígono “F” y al sur con la calle Fermín Tirapu, e incluía en su ámbito el área colindante de Burlada, abarcando en total una superficie de 58.500 m<sup>2</sup>, de los cuales 6.130 m<sup>2</sup> correspondían al término de Burlada. El estudio del plan se realiza durante la tramitación del polígono “F” y por el mismo equipo de arquitectos (1974), siendo la primera ocasión en la que se planifica un área perteneciente a los dos municipios limítrofes. Como se ha dicho, no llegó a desarrollarse.

La ordenación consistía en tres torres exentas de 8 a 12 plantas sobre rasante, situadas en el límite con la variante, y tres bloques, de cinco crujías con planta baja más ocho alturas, dispuestos conformando una plaza rectangular, orientada al sur. En el extremo sureste se



P.P. Polígono E (Año 1974).  
Arquitectos San Martín y  
Sánchez de Muniain.

AMV

20. Jesús y Javier Martínez Oroquieta; PP Polígono 44; Memoria. 1973; A.M.V.; Caja U-042, doc.1

prevé una parcela denominada Zona Municipal de 3.815 m<sup>2</sup>. La edificabilidad en este caso es de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en el área de Villava, y de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Burlada, de acuerdo con la edificabilidad establecida en dicha localidad<sup>21</sup>.

En el aspecto dotacional, el hecho más relevante, que viene a suplir una necesidad histórica de la villa, es la construcción en 1973, del Colegio Público Lorenzo Goiko (hoy CEIP Atar-gi), en terrenos pertenecientes a la Diputación de Navarra, dentro del recinto de la Escuela de Peritos Agrícolas, sobre la calle Fermín Tirapu y lindante con el municipio de Burlada. La oferta educativa se completará en 1978 con la guardería infantil, como ya hemos reseñado con anterioridad.

Entretanto, en 1964, se había procedido al derribo de la iglesia parroquial, construida en los siglos XVI y XVII, procediéndose a la construcción de la actual. La nueva iglesia es consagrada en 1966. La única parte que se conserva de la vieja iglesia, es la capilla de N<sup>a</sup> Sra. De la Soledad. Esta construcción con su dimensión y volumen, unida al futuro derribo del convento de las Dominicas y su sustitución por el bloque de viviendas ya mencionado, supuso un cambio sustancial en la configuración del casco antiguo de la localidad.

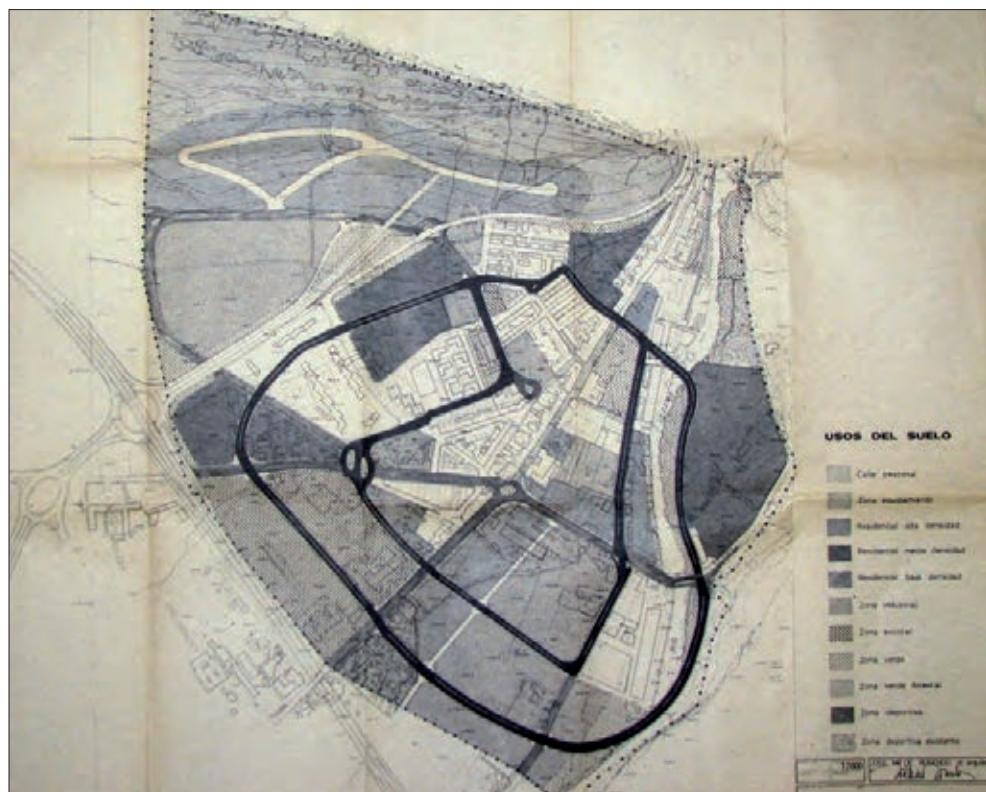
Por lo que respecta al desarrollo industrial, además de las instalaciones ya reseñadas, se amplían las Industrias San Andrés con una nueva nave (1969), esta vez junto al río, construyendo otro muro de contención en la ribera.

A principios de los años setenta, comienzan las obras de la Variante de Villava (hoy Avda. de Pamplona). La apertura de esta nueva vía de circulación, suprimirá el tráfico de paso por el eje Avda. Serapio Huici–calle Mayor (carretera Nacional 121-A), estableciendo, como hemos visto al estudiar los planes parciales, un límite al desarrollo residencial por el norte del municipio. La obtención de los terrenos por parte de la Diputación Foral no se realizó por expropiación, como es lo habitual, sino que se hizo a base de la concesión de derechos edificatorios en los polígonos colindantes con el consiguiente condicionamiento futuro en el desarrollo de dichos polígonos.

21. Entre las formas de determinar la edificabilidad en ese momento, las más habituales son la de m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (volumen por cada m<sup>2</sup> de superficie del polígono), y la de m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (superficie de forjado construido por cada m<sup>2</sup> de superficie del polígono). Si, por ejemplo, consideramos una altura entre forjados de tres metros, 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> equivaldría a 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. En el caso del Polígono "E" vemos reflejadas ambas formas al incluir en su delimitación parcelas pertenecientes a dos municipios.

Como complemento a lo expuesto en este capítulo, es interesante señalar que en 1972, el mismo año que se consideró aprobado el Plan de 1963 por silencio administrativo, la Corporación municipal “*considera de suma necesidad proceder a la revisión del repetido Plan General de Ordenación Urbana de esta Villa, toda vez que se han producido nuevas e importantes circunstancias de hecho que reclaman una puesta al día del mencionado documento*”<sup>22</sup>, comenzando los trámites pertinentes para la autorización y subvención de dicha revisión ante el Ministerio de la Vivienda y la Diputación Foral.

La revisión del Plan General fue encargada al arquitecto José María De Rosendo Antón en enero de 1975. Este plan no llegó a buen término, ya que en enero de 1979 fue rescindido el



22. Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 25 de agosto de 1972. AMV; Caja U-079

contrato con el adjudicatario ante el retraso en el cumplimiento de los plazos convenidos. De los documentos de dicho plan podemos ver el planteamiento realizado por el equipo redactor en el Avance de Planeamiento<sup>23</sup>, en el que destaca la importancia dada a la red viaria con el trazado de dos anillos de circulación: El más exterior atravesaría el Polígono "F" al noroeste, continuando por el Paseo de los Frutales (entre Peritos y Dominicos) al suroeste; pasaría a Martiket por la confluencia de los ríos Arga y Ulzama y, finalmente, volviendo a atravesar el río Ulzama y el Parque Ribed, se cerraría por Colonia San Francisco al norte. El anillo interior, de trazado incompleto, discurre prácticamente paralelo al anterior.

Como resumen, podemos ver que durante los años considerados para este periodo, Villava experimenta un fuerte crecimiento demográfico, pasando de 3.220 habitantes en 1960 a 5.690 en 1977, acompañado de un vertiginoso desarrollo edificatorio que cambia sustancialmente el aspecto y carácter de la población. Este crecimiento no se ve acompañado de un incremento correlativo de servicios y dotaciones a pesar de la Ley del Suelo de 1956 y de los nuevos instrumentos de planeamiento, que no impidieron un crecimiento inconexo, con una fuerte edificabilidad, carente de equipamiento, e incluso de la realización de las reservas de suelo para ello. En el mejor de los casos, generaron algunas áreas libres, más o menos ordenadas o intersticiales en los espacios que no se pudieron ocupar con los edificios. Por lo que respecta a la edificación, se produce un cambio sustancial en la tipología empleada, predominando las estructuras en torre y bloques abiertos, con una clara influencia de las teorías racionalistas y, como hemos visto, una deficiente solución del espacio urbano. La implantación de las nuevas industrias se realiza en su mayor parte, al igual que las precedentes, en la ribera derecha del río Ulzama, construyéndose en toda la margen muros de contención como defensa y apropiación de terreno del cauce. La única excepción a esta norma la constituye la empresa Plásticas Zozaya, instalada en la margen izquierda, en Martiket junto a la carretera de Huarte.

Para clarificar gráficamente lo sucedido durante estos años, se ha procedido a realizar una superposición de las principales actuaciones desarrolladas y/o proyectadas sobre la ortofoto de principios de la década de los años setenta.

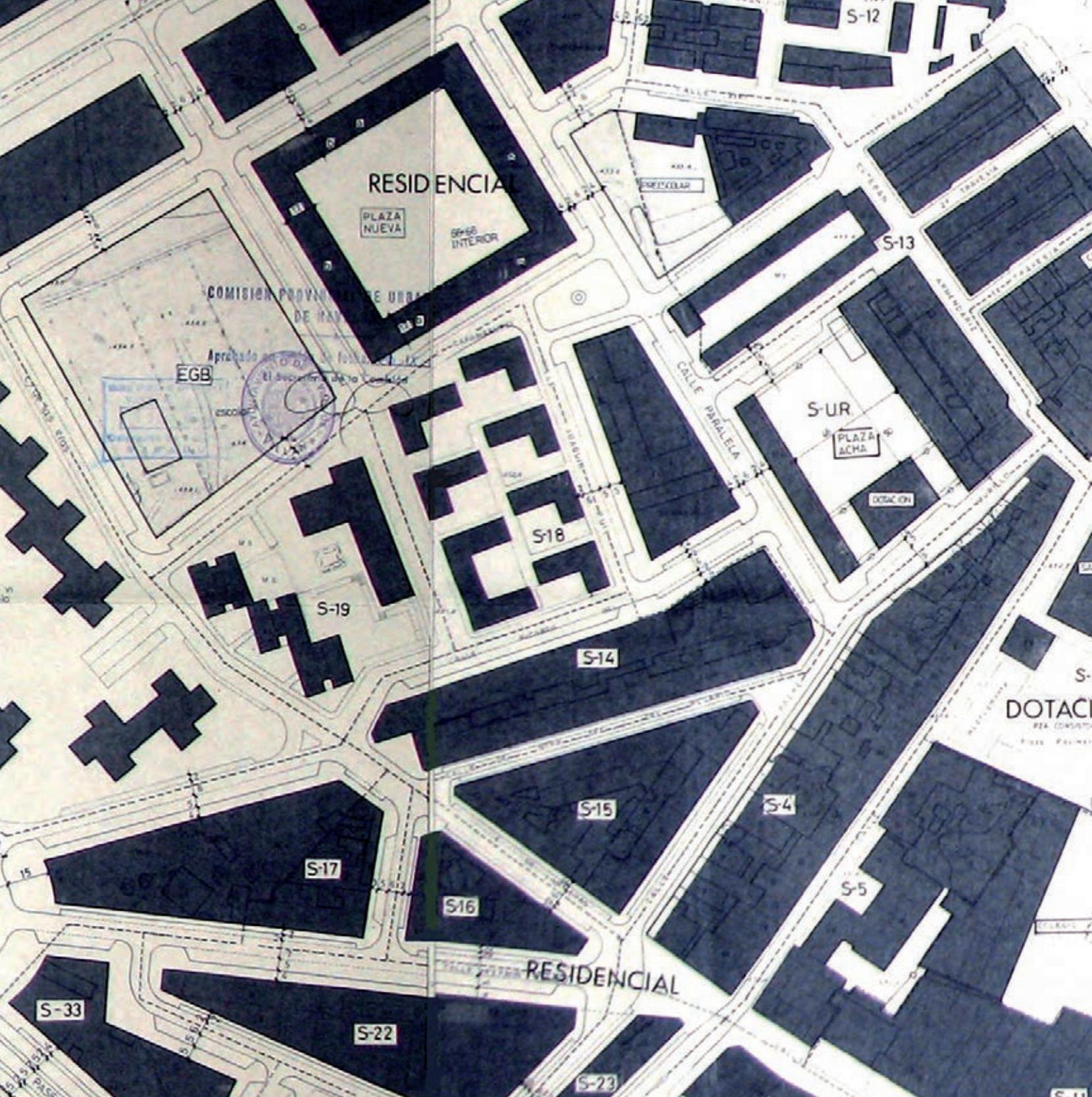
23. J. M<sup>a</sup> De Rosendo: Revisión PGOU de Villava; Avance Planeamiento. 1978; A.M.V.;Caja-U079

Actuaciones urbanísticas desarrolladas durante el periodo: (1) Polig. 55 (Barrio Ulazama), 1966; (2) Polig. 13, 1967; (3) Polig. 46, 1967; (4) Polig. 12, 1970; (5) Polig. 22, 1972; (6) Polig. 2 (desarrollado parcialmente), 1972; (7) Polígono "F" (antes polig. 41), 1974.

Planes parciales que no llegaron a ejecutarse: (8) Polig. 44, 1974; (9) Polig. "E", 1974.  
Además, se ha señalado el Colegio Público Lorenzo Goiko (a) y la Guardería Amalur (b).

Fotografía: Gobierno de Navarra; Dibujo: Fernando Abad.





Una de las principales preocupaciones y, por consiguiente, reivindicaciones que se producen en España en los últimos años de la Dictadura y primeros años de la Transición, es la referente al urbanismo, canalizada a través de movimientos ciudadanos, asociaciones de vecinos, etc., que pusieron el desarrollo urbano en primera línea de la agenda de los principales partidos políticos y agrupaciones electorales.

Por otra parte, las deficiencias en la aplicación de la Ley del Suelo de 1956 había dado lugar a su modificación, en mayo de 1975, cuyo texto definitivo se conocerá como "Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana–Texto refundido, de 1976". A su vez la Diputación Foral aprobó en enero de 1977 las denominadas "Normas Subsidiarias y Complementarias Comarcales", y posteriormente, en 1979, el Proyecto de "Red Arterial", mostrando una vez más la segregación existente entre la planificación urbana y la de las grandes infraestructuras viarias. Aunque las Normas tenían para Villava solamente el carácter de complementarias, el trazado de las vías de circulación previstas le afectaba más profundamente.

La primera corporación elegida democráticamente en 1979, cuyo alcalde fue José María Arrasate, procedió a la convocatoria de un concurso para la redacción de un nuevo plan de ordenación urbana, siendo los adjudicatarios del mismo, en febrero de 1980, el equipo encabezado por los arquitectos Félix Pagola Lorente y Juan López Asensio. El plan fue aprobado

definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 21 de septiembre 1982, y fue desarrollado fundamentalmente por las corporaciones posteriores, aprovechando la reactivación económica que se produjo en la segunda década de los años ochenta, que afortunadamente contó con el marco general de planeamiento adecuado.

En los trabajos previos del nuevo plan se realizó un exhaustivo análisis de la situación existente desde los puntos de vista urbano, legal, demográfico, laboral, etc., lo que permite detectar, entre otras, las graves carencias en equipamiento y áreas verdes existentes en la localidad, además de la gran desconexión entre las diversas zonas edificadas.

Este nuevo plan se enfoca con un espíritu integrador de las diversas áreas y polígonos que se han ido construyendo de una forma inconexa, sobre todo en los años anteriores, como ya se ha visto. Además de lo anterior, una aplicación más estricta de la nueva Ley del Suelo, permite la obtención de las reservas de suelo para los equipamientos y áreas libres necesarias con el fin de conseguir un urbanismo menos especulativo y más al servicio de la población, subsanando en parte las deficiencias heredadas. Por otra parte, se produce un cambio cualitativo importante con respecto al planeamiento realizado hasta ese momento, ya que el plan alcanza un alto grado de definición en su propuesta, de tal forma que contiene las líneas maestras que definen el futuro desarrollo urbano de la localidad, interconectando las diversas áreas y concretando ya desde el propio planeamiento general la configuración de los diversos sectores, que posteriormente se desarrollarán de forma directa o mediante planes parciales y estudios de detalle. Además se define la trama urbana y se establecen las alineaciones y alturas de las edificaciones. Los propios arquitectos lo indican de la siguiente forma: *"Las directrices de Plan General, la forma de Plan Parcial, los límites de la arquitectura quedan definidos ya desde el Plan General"*<sup>1</sup>.

Así pues el plan se inscribe en la línea de los denominados "morfológicos", en contraposición a los de "sectorización" de la etapa anterior.

---

1. Félix Pagola L. y J. López A.; P.G.O.U. 1982; Respuesta a la alegación de V. y M. Indurain E.. Caja U-117

PGOU de Villava (Año 1982). Arquitectos F. Pagola L. y J. López A. AMV



En este plan hay que destacar, entre otras previsiones, la delimitación de una amplia zona como Suelo Urbanizable Programado, denominado Sector U.R. que cohesiona el área norte de la localidad; el establecimiento de un polígono industrial en el norte, entre la Variante y el monte Ezcaba, y el trazado de un nuevo eje de circulación con el fin de descongestionar el formado por las calles S. Andrés, Cruce de la Cadena y Fermín Tirapu, denominado en la memoria del plan como eje Huarte-Landaben. Este nuevo vial proyectado es el formado actualmente por las calles Bidaburua y Andreszar.

La determinación de grandes sectores o unidades de desarrollo urbano permite la obtención de amplias superficies destinadas a áreas libres o dotacionales en lugar de las intersticiales obtenidas en los polígonos desarrollados hasta ese momento según las directrices del anterior plan general.

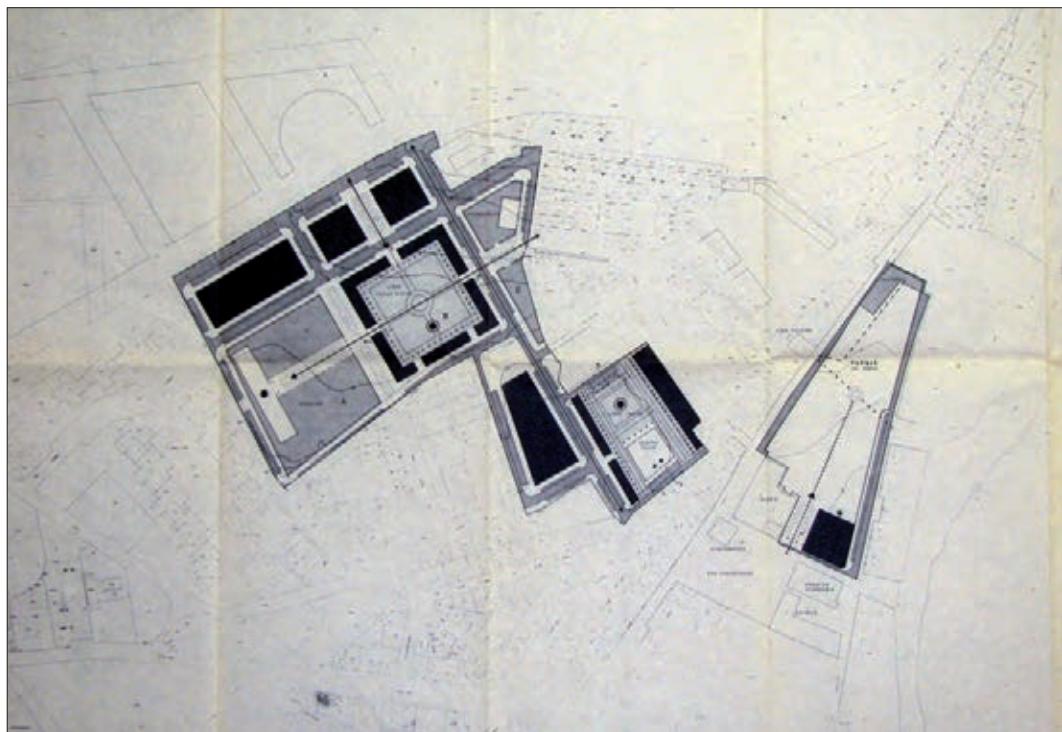
En el plano del P.G.O.U. se pueden ver claramente establecidos estos aspectos, que determinan una visión global de la ordenación urbana de la localidad, con la intención de obtener una imagen final de su configuración, pudiéndose observar el alto grado de aproximación que tuvo en su desarrollo posterior.

Como se ha indicado, un elemento fundamental en el plan de 1982 lo constituye la denominada Unidad Residencial (U.R.) que liga el "Polígono F" en el oeste, todavía en construcción en ese momento, con la Colonia San Francisco Javier y el Grupo S. José por el este; el Polígono 46 "Miqueo" y Casco Antiguo por el sur, llegando por el norte hasta la Variante. Esta unidad, se desarrolla ocupando de forma primordial los terrenos en los que se ubicaban la Serrería Aldunate, la Panadería Arrasate, la Campa de Acha (donde se celebraba la "Costillada"<sup>2</sup>), Huerta Ribed, etc. La superficie total abarcada es de 74.790 m<sup>2</sup>.

El desarrollo del plan parcial es encargado al arquitecto Félix Pagola, siendo aprobado definitivamente en agosto de 1989. Esta unidad consiste básicamente en una trama reticular, inspirada en los ensanches clásicos, aunque adaptada en sus bordes a las preexistencias. El desarrollo urbano de esta unidad, permitió lograr la interconexión de las áreas construidas previamente en la zona norte de la población, formando una trama urbana coherente, inde-

2. Comida popular que tradicionalmente se celebra durante las fiestas de la localidad.

pendiente de la propiedad del suelo originaria, con una densidad de edificación razonable y una altura comprendida entre planta baja y cuatro o cinco alturas sobre rasante. Así se obtuvo una sección de calles (relación entre la anchura de la calle y la altura de las edificaciones que la conforman), proporcionada. La previsión máxima de viviendas fue de 460, con una densidad de 61,49 viv/Ha, y una edificabilidad de  $2,63 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , ó  $0,81 \text{ m}^2/\text{m}^2$ . La simple observación de estos datos, ya nos marcan una clara diferencia con los parámetros edificatorios con los que se habían desarrollado los planes parciales anteriores.



P.P. Sector U.R.  
(Año 1989). Arqui-  
tecto F. Paqola

El desarrollo de este plan parcial permitió la obtención del suelo y posterior construcción de dotaciones relevantes como el Centro de Salud (1987), la previsión de una gran parcela para una futura dotación educativa (la conocida como "Los Montículos"), además de otros espacios públicos y plazas, destacando por su relevancia histórica y urbana, la Casa y Huerta

Vista de la  
Casa Ribed, en  
1989.



Ribed (que antaño habían sido la Casa Atarrabia y su huerto). La urbanización de la huerta, devino en el actual Parque Ribed, como parque ajardinado central de la villa.

La documentación del plan se completa con unas precisas ordenanzas de construcción. El autor, en la Memoria del documento, deja claros los criterios para ello:

*"Conviene, todavía, completar la justificación de algún aspecto como asegurar la congruencia entre diseño urbano y arquitectura, cuya frontera es difusa o no existe. Por ello se ha redactado una definición volumétrica, espacial y de ordenanzas con carácter obligatorio. Esta definición es coercitiva en cuanto que es positiva, busca una arquitectura en lugar de prohibir ciertos elementos constructivos o volumétricos"<sup>3</sup>.*

El otro sector de suelo urbanizable que se contempla en el PGOU y que se desarrolla en los años posteriores a su aprobación, es el Polígono Industrial Landazábal, situado en el lado

3. Félix Pagola L.; P.P. Sector U.R.; Memoria del plan parcial. Archivo particular F. Pagola.

norte de la Variante y que tiene gran trascendencia urbana y social, ya que permitió sacar del casco urbano algunos establecimientos e industrias (Panadería Arrasate) y sobre todo pequeños talleres y almacenes. Desafortunadamente en aquel momento no se pudo conseguir que se instalaran en él algunas de las industrias de tamaño medio existentes en la localidad (Ion Graf, Plásticos Brello, etc.), circunstancia que hubiera permitido el mantenimiento de su actividad productiva en la villa. Hoy en día se ha convertido en un polígono industrial, comercial y de ocio, de ámbito comarcal.

Como contrapartida, la industria San Andrés amplió sus instalaciones en el área comprendida entre la calle Pedro de Atarrabia y el río Uzama, absorbiendo el pequeño barrio de viviendas existente sobre la calle, construido en la década de los años veinte.

Otras zonas desarrolladas al amparo de este plan fueron el Sector 37 "Martiket", destinado a viviendas unifamiliares aisladas, que facilitó la obtención de los terrenos necesarios para la ampliación de las piscinas públicas, dando lugar al Complejo Deportivo Martiket (1991); las agrupaciones de viviendas en Landazábal o Aldapa, destinadas a viviendas unifamiliares adosadas, además de diversas actuaciones urbanas que contribuyeron a consolidar especialmente el área norte de la población.

Esa primera corporación democrática, además de realizar el plan de ordenación urbana, desarrolló importantes iniciativas de carácter urbano, social y cultural, pudiendo destacar, entre otras, la construcción de la Casa de Cultura (1981-1985), una de las primeras de la Comunidad Foral, que se construye sobre el lote de la casa nº 67 de la calle Mayor, quedando como reserva para una futura ampliación el nº 65, es decir, sobre aquellos lotes que no se vendieron en 1916 y en los que estuvo el anterior edificio del Ayuntamiento. La Casa de Cultura se complementó con el local de Acción Católica, situado en su trasera, acondicionado como cine. Debido a la intensa actividad desplegada, la Casa de Cultura resultó insuficiente en breve periodo de tiempo.

Así pues, el plan general de 1982 y su desarrollo durante la década siguiente, tanto por el Ayuntamiento como por la iniciativa privada, supuso un cambio cualitativo muy importante

en el desarrollo urbano de la localidad, subsanando además, en gran medida las deficiencias dotacionales existentes hasta ese momento en Villava.

Aunque en el Plan de 1982 también estaba contemplada la ordenación del área sur, con el mismo sentido integrador, el desarrollo urbano de estos años no llegó a ejecutarse, excepto en algunas actuaciones puntuales y en la ya mencionada del Sector 37 "Martiket" y las dotaciones deportivas.

Un complemento relevante del planeamiento vigente en ese momento fue el estudio de un Plan Especial de Reforma Interior del Casco Antiguo, realizado entre los años 1988 y 1990 por el equipo que coordinaron los arquitectos Félix Pagola, Carmen Lagunas y el autor de este estudio. La implementación de las determinaciones emanadas de dicho trabajo permitió una importante actividad en la rehabilitación y renovación de las edificaciones existentes en el ámbito de aplicación, con importantes consecuencias de carácter social y económico en el área.

El momento del desarrollo urbano de la zona sur llegaría con el siguiente Plan General de Ordenación Urbana, que se comenzó a elaborar en 1992 y aprobado definitivamente en 1996, siendo los arquitectos Félix Pagola y al autor de este estudio, los coordinadores del equipo encargado de su redacción. El marco normativo de este nuevo plan, al encontrarse ya transferidas las competencias urbanísticas a la Comunidad Foral de Navarra, es la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 1994. La aprobación de este nuevo instrumento de ordenación urbana previamente al gran proceso especulativo producido durante la década 1996-2006, conocido como la "burbuja inmobiliaria", ha permitido que la localidad haya podido desarrollar su planeamiento con una escasa repercusión por dicha coyuntura.

Este plan se concibe como una continuación de los criterios establecidos en el Plan de 1982, introduciendo un nuevo factor fundamental: la apertura de Villava hacia el río Ulzama, con su incorporación física y visual. Este planteamiento fue posible debido a la modificación de las condiciones socioeconómicas. Desde el propio plan se realizó el diseño de las áreas ocupadas por las industrias situadas en la margen derecha del río, propiciando su sustitución de una forma coherente con los fines buscados.



Foto aérea (hacia 1990). Se observa al norte el Polígono industrial ya urbanizado; las obras de urbanización en el Sector UR y, las de urbanización, construcción de los primeros chalets y del complejo deportivo en Martiket, al sur.

Fotografía: Gobierno de Navarra

Como se ha ido detallando, el desarrollo industrial de Villava históricamente se fue realizando sobre todo en la ribera derecha del río Ulzama. Las instalaciones fabriles habían construido muros de contención en la margen del río, invadiendo en algunos casos el propio cauce. Las industrias formaban un continuo edificado sobre dicha margen, que aislaban completamente el casco urbano del contacto con el río, excepto en la zona del Batán, el puente de San Andrés y la pasarela peatonal que conectaba con Martiket.

Así pues, la estrategia establecida en el Plan consistió en diseñar, desde el propio estudio, el espacio ocupado por las industrias existentes, como alternativa en el caso de que desaparecieran dichas actividades. En la Memoria del documento se hace referencia a dichas unidades, indicando lo siguiente:

*"Se trata de espacios que miran al río, pero que se encuentran ocupados por establecimientos fabriles que impiden la vista y el recorrido, por lo cual se proponen actuaciones sustitutorias. No se trata tanto de provocar la sustitución a partir de una compensación "interesante", cuanto de tener preparada la solución de recambio para el caso de traslado de los edificios actuales, pensando, no obstante, en que los edificios residenciales propuestos puedan "animar" aunque no decidir el futuro traslado"<sup>4</sup>.*

El desarrollo del Plan de 1996, y la estrategia establecida en el mismo, permitió que la desaparición de industrias como Onena, de gran importancia en el transcurrir urbano, social e industrial de la villa, diera lugar a unos edificios residenciales y una liberación del espacio, con la consiguiente apertura hacia el río. Así mismo se posibilitó, con la modificación del trazado del muro de contención, la devolución al cauce del río de parte de los terrenos invadidos en las sucesivas ampliaciones de la industria. La salida de Onena y posterior ejecución de la unidad, hizo posible además la recuperación para la localidad de los restos del Batán, así como de la franja de terreno recorrida por el acueducto, situado en las traseras de las edificaciones de la calle Mayor.

Esta actuación se fue completando con la liberación de la margen en los terrenos que ocuparon la nave de Plásticos Brello y la Serrería Bretón, consiguiendo esa permeabilidad física y

4. F. Pagola L y F. Abad V.; P.G.O.U.1996;Memoria del Plan. Archivo particular F. Abad



PGOU-96;  
Arquitectos  
F. Pagola y F. Abad.

visual, y la incorporación del río a la localidad, obteniéndose en conjunto el embrión de lo que posteriormente pasaría a ser el tramo del Parque Fluvial Comarcal a su paso por Villava.

Otra actuación notable emanada del Plan del 96 la constituye el desarrollo residencial de la que se denominó SUO3, situada al sur de la localidad sobre los terrenos conocidos como la Viña de Esparza y las últimas tierras de labor existentes. La urbanización y posterior edificación de esta unidad, destinada a viviendas unifamiliares adosadas y viviendas colectivas, permitió unir el desligado Barrio Ulzama con el resto de la población dando fin al aislamiento del mismo<sup>5</sup>. Además posibilitó la obtención de amplios espacios libres y de los viales de circulación alternativos al congestionado Cruce de la Cadena (calle Andreszar), y la implantación de una dotación escolar de carácter privado (Ikastola Paz de Ciganda), arrraigada desde la década de los años setenta en la localidad e instalada provisionalmente en los locales de los Dominicos.

Así mismo, la calle Andreszar, tuvo su continuidad en la apertura de la actual calle Bidaburua hasta la rotonda situada sobre la calle Fermín Tirapu, completando la nueva trama circulatoria, ya proyectada en el Plan de 1982, y retomada en el Plan de 1996.

Otras operaciones contempladas en el planeamiento, de menor entidad, aunque no por ello menos importantes, consistieron en la realización de actuaciones tendentes a la corrección de alineaciones, con el fin de ampliar calles excesivamente estrechas o para propiciar la interconexión de diversas áreas de la localidad. Estas operaciones requieren por lo general una cuidadosa gestión, lo que dificulta su realización en el corto plazo. Igualmente, durante este último periodo han continuado de forma considerable las operaciones de rehabilitación y reedificación en el Casco Antiguo, y en las zonas próximas a él, contribuyendo al saneamiento y revitalización de las edificaciones más deterioradas. En el informe de la ORVE de la Comarca publicado en 2007, se contabilizan 897 viviendas rehabilitadas en el término municipal desde 1991 hasta 2007<sup>6</sup>.

5. Es curioso constatar que cuando mayor presión constructiva se está ejerciendo sobre el "lote gótico" de nuestros cascos históricos –con la consiguiente pérdida irreparable del acervo cultural, urbanístico, histórico e incluso ambiental que representa– es cuando se ha producido la proliferación de barriadas de viviendas adosadas, sobre parcelas de características similares a los lotes góticos históricos y con viviendas desarrolladas en un número de plantas (Semi-sótano+PB+2+BC), equivalente a las construcciones que a lo largo de los siglos se han ido construyendo sobre dichos lotes.

6. Diario de Noticias; 27 de noviembre de 2007

Por lo que a dotaciones se refiere, cabe destacar en primer lugar, la construcción, en el año 2000, del polideportivo Hermanos Indurain, no solo por la actividad deportiva propia del recinto, sino también por las actividades culturales en él desarrolladas, constituyendo un lugar de atracción con alcance comarcal.

Recientemente, en julio de 2008, se ha realizado la adjudicación para la construcción de una nueva Casa de Cultura y Biblioteca. El emplazamiento elegido para su edificación es el lugar que en su día ocupó la Casa Atarrabia y posteriormente la casa de los Ribed. Para sufragar las obras, el Ayuntamiento ha procedido a la recalificación como residenciales de los lotes de las casas 65 y 67 (actual Casa de Cultura) de la calle Mayor, además del ahora denominado "Espacio escénico" (cine), adjunto. El círculo se cierra.

Por último, cabe hacer mención del inicio en 2008 del expediente de modificación del término municipal, en cumplimiento del convenio urbanístico firmado con el municipio de Huarte en febrero de 1998. Esta actuación permitirá incorporar al término municipal de Villava la parcela en la que se construyó la piscina cubierta, incluida en el Complejo Deportivo Martiket.



Polideportivo Hnos. Indurain  
(Año 2000). Arquitectos  
F. Abad y F. Pagola.

En resumen, durante este periodo, en el que se han desarrollado las principales determinaciones del Plan General de 1996, Villava ha llegado a tener 10.300 habitantes, pudiendo concluir que dadas las reducidas dimensiones del término municipal, éste se ha ocupado en su totalidad, exceptuando las laderas del monte Ezcaba. La población forma un continuo urbano con los municipios limítrofes, integrada en la cada vez más pujante Comarca de Pamplona, con el consiguiente incremento de la interdependencia con dicha conurbación.

Como complemento a lo expuesto en referencia a Villava, se hace necesario indicar que la preocupación por esta cada vez mayor interdependencia e íntima conexión de los diversos municipios y núcleos de población que conforman la Comarca de Pamplona, motivó que el Gobierno de Navarra en 1988 comenzara la realización de la Normas Urbanísticas Comarcales (NUC), aunque su aprobación no se produjo hasta 1999. Estas normas, que supusieron un gran esfuerzo en cuanto a la definición de una estructura urbana y de desarrollo del continuo urbano de la Comarca de Pamplona, afectaron mínimamente a Villava dado lo limitado de su término municipal y el alto grado de ocupación del mismo. Por otra parte, aunque las NUC aún están vigentes, el devenir urbano de los últimos años y la sustitución de sus determinaciones por los denominados planes estratégicos y sectoriales, redactados al margen, o incluso en contra, de los planteamientos establecidos por las normas, las han convertido en un instrumento prácticamente obsoleto.

Foto aérea (Año 2005).

SITNA





Después de este recorrido por más de ochcientos años de desarrollo urbano de la localidad, desde su fundación hasta nuestros días, hemos podido comprobar cómo la original "Villa Noua" ha llegado a colmatar su término municipal debido a lo reducido del mismo (1,07 km<sup>2</sup>), con la consiguiente limitación de las posibilidades urbanísticas que ello conlleva.

Por lo que respecta al futuro de la población, nos encontramos con un conjunto edificado, en gran medida construido o renovado recientemente, por lo que las escasas posibilidades de desarrollo urbano dependen de la ocupación de las parcelas destinadas a usos industriales o dotacionales privados que se mantienen en el casco urbano. Obviamente esta posibilidad pasa por que dichas empresas trasladen sus instalaciones a otros municipios (es evidente la carencia de suelo para permitir su reubicación en el término municipal), debido a las necesidades de la propia empresa, ya sea por exigencias de producción o expansión, o por cuestiones de accesibilidad para la llegada de materias primas o salida de sus productos terminados.

El Ayuntamiento consciente de estos problemas, añadidos a la presión ejercida sobre dichas parcelas por la mencionada "burbuja inmobiliaria" (en pleno auge en ese momento), e intentando adelantarse a los acontecimientos, decide proceder a una nueva revisión del Plan Municipal, para lo que convoca el correspondiente concurso en el año 2004. A esta consi-

deración hay que añadir la existencia de una nueva Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2002, redactada como consecuencia de la estatal Ley del Suelo de 1998. El concurso es adjudicado al equipo encabezado por los arquitectos Félix Pagola y quien esto escribe.

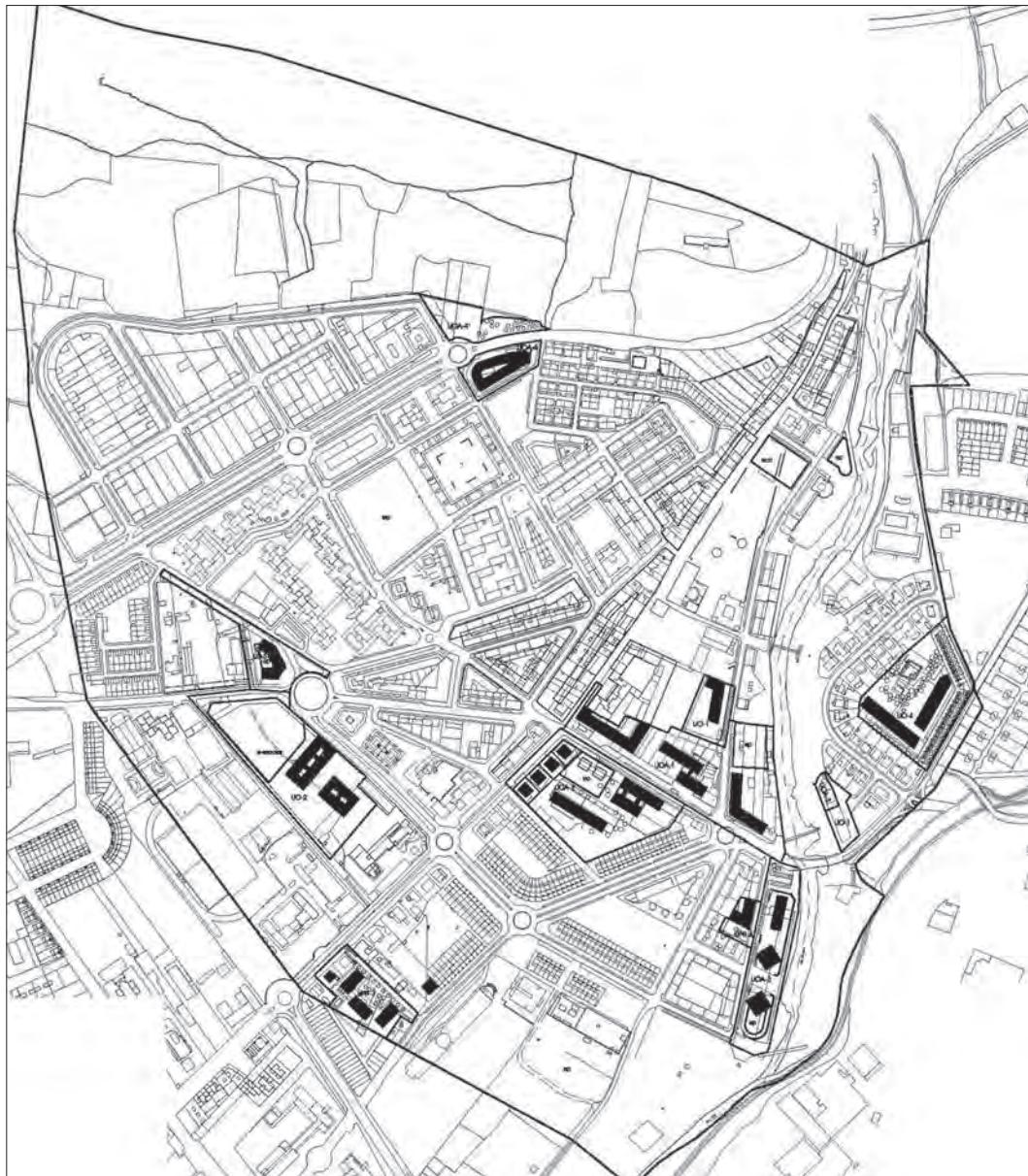
Los trabajos del plan comenzaron a finales del 2004, siendo su objetivo fundamental definir qué diseño urbano necesita la población en el caso de que las industrias existentes abandonaran la localidad (Newark-San Andrés, Ión Graf, Destilería Hijos de Pablo Esparza), o las posibilidades ofrecidas por dotaciones privadas de cierta dimensión, como la de los Dominicos.

En síntesis, los criterios empleados por el equipo redactor son la continuación de los ya plasmados en los planes del 82 y 96, es decir, integración de las diversas partes de la localidad separadas por las barreras que en ciertos casos suponen los usos actuales, diseñando aquellos vacíos que pudieran quedar en la trama urbana en el hipotético caso de que las industrias existentes en el casco urbano abandonaran la localidad. Asimismo se plantea continuar con la liberación de las orillas del río y con la apertura del casco urbano hacia el mismo, todo ello mediante un estudiado diseño y con la obtención de las correspondientes áreas libres y reservas de suelo para los equipamientos.

El estudio, mediante un documento unitario e integrador de las diversas áreas analizadas, permite una visión global a la par que individualizada de las mismas, estableciendo además entre ellas los correspondientes instrumentos de compensación determinados por la legislación urbanística vigente. Como se puede deducir de lo expuesto, dado el tamaño y condicionantes propios de las parcelas objeto del estudio, además de su inmersión en la trama urbana y dispersión por la misma, hacen que el proceso proyectual requiera un gran esfuerzo en la definición del diseño de las diversas unidades.

En lo que respecta al ámbito de la interconexión urbana, la parcela más significativa es la de los Dominicos, ya que su desarrollo, permitirá la aproximación del área escolar y deportiva al casco urbano. Durante la redacción del Plan, surgió la necesidad de delimitar la superficie que permitiera la implantación de un centro de educación secundaria. El Ayuntamiento

PUM 2004-¿?; Áreas de  
posible desarrollo en el  
futuro. Arquitectos  
F. Abad, F. Pagola y J. Prada.



adoptó la decisión de ubicar dicho centro en esta parcela, en sustitución de la reservada para ello desde el P.G.O.U-82 y el Plan Parcial U.R. En el diseño realizado se prevé, además del centro escolar, los correspondientes edificios residenciales conformando un espacio libre delante del Polideportivo Hermanos Indurain, que sirva de lugar de encuentro tanto en las actividades deportivas como culturales que allí se celebran.

Otra cuestión diferente es la que existe en las industrias de Newark-San Andrés e Hijos de Pablo Esparza, situadas a ambos lados de la calle San Andrés. En estas dos unidades se ha buscado establecer una mayor conexión del Casco Antiguo con el resto del área sur de la localidad, creando recorridos a través de áreas libres interconectadas, que hagan posible el cambio del carácter de la calle actual, acompañado con un diseño de las edificaciones previstas, que permitan una relación entre las construcciones de ambos lados. Además de lo anterior, en su parte más próxima al río se propone la continuidad del Parque Fluvial y la reserva de suelo para un futuro equipamiento.

Asimismo, en el Barrio Ulzama se prevé la continuidad con el Parque Fluvial mediante la desaparición de la nave de Ión Graf, y su sustitución por unos edificios planteados de tal forma que faciliten la conexión del barrio con el río.

Lógicamente el estudio del plan abarca otras pequeñas áreas, incluso operaciones de reforma interior, además de otros muchos aspectos que no son objeto del presente trabajo, ya que lo que se ha querido dar aquí es una breve idea de las, ya escasas, posibilidades urbanísticas que puede tener Villava en el futuro. Este nuevo Plan Municipal, actualmente en fase de redacción, está a la espera de su aprobación inicial por la corporación municipal<sup>1</sup>.

Finalmente, no hay que perder de vista que si, desde su fundación, Villava ha sido la "puerta norte" de la Comarca de Pamplona (aunque recientemente haya sido sustituida en ese aspecto simbólico por los túneles de Ezcaba), hoy en día forma parte indisoluble de dicho ámbito a todos los efectos, con las correspondientes prestaciones y servidumbres derivadas de la conurbación de la que forma parte.

---

1. El 21 de mayo de 2007 fue entregado en el Ayuntamiento, de acuerdo con el programa de trabajo establecido, el documento para su aprobación inicial, según lo establecido en la L.F.35/2002.

El desarrollo de la “burbuja inmobiliaria” durante los últimos años ha puesto en evidencia la carencia de un instrumento comarcal de ordenación urbana realmente efectivo, originándose importantes disfunciones por todo el territorio, incrementadas si cabe, por la errática formulación de planes estratégicos y sectoriales<sup>2</sup>. La explosión de la “burbuja”, y el plazo de respiro que ello puede dar, debiera llevar a una profunda reflexión sobre la Ciudad y su Territorio (entendiendo como Ciudad a la conurbación existente y por Territorio a la Comarca de Pamplona), que permita establecer una ordenación clara para el conjunto urbano.

Por las características territoriales de Villava, y por su total desarrollo urbano del término municipal, unas verdaderas directrices en este sentido poco le podrían afectar estrictamente en lo que es la ordenación de su término municipal, pero dada su pertenencia a la conurbación y total interconexión con ella, cualquier acción desarrollada en dicho ámbito, le afecta positiva o negativamente, según el carácter y alcance de la actuación, dada la íntima relación con el continuo urbano en el que se incardina.

Febrero 2009

---

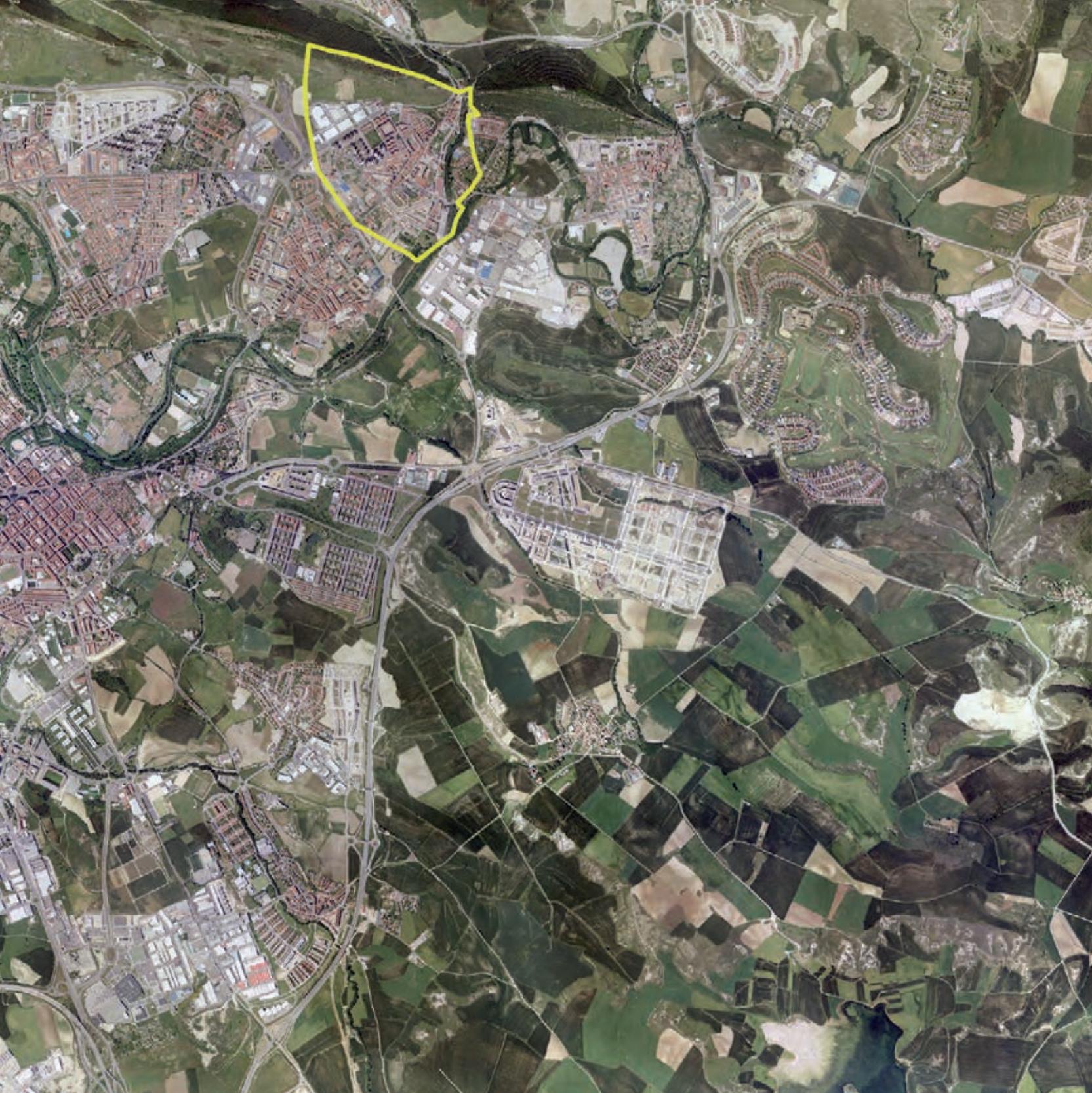
2. “Los Planes Sectoriales de Incidencia Supramunicipal tienen por objeto la ordenación de actuaciones residenciales, de actividad económica o dotacionales, cuya incidencia trascienda..., el municipio o municipios sobre los que se asienten” L.F.35/2002, Art. 42.1.  
Es decir, son aquellos planes redactados generalmente a instancias del Gobierno Foral, al margen del planeamiento del municipio. Como ejemplos de ello en la Comarca de Pamplona podemos citar entre los consolidados a Mendillorri y Sarriguren, y entre los que están actualmente en proyecto, los controvertidos planes de 19.000 viviendas en Guendulain, o de 4.500 viviendas en la loma de Donapea.



Página siguiente, foto aérea de la Conurbación de la Comarca de Pamplona, con la situación del municipio de Villava (Año 2006).

S/TNA







[ Este libro  
se terminó de imprimir  
el 14 de Abril  
del año 2009. ]