

Nuevas zonas residenciales ➔



La nueva zona residencial de Salesianos, en una recreación, sobresale entre el resto de los edificios del II Ensanche. Abajo, a la derecha, las instalaciones del Club Natación, en el centro la plaza d

Parejas de más de 50 años, con un poder adquisitivo alto, a los que su vivienda se les ha quedado algo grande y buscan un producto singular. Ese es el perfil más habitual de las decenas de compradores que han optado por la oferta de Salesianos

Salesianos: tramitación lenta y venta rápida

A.O.
Pamplona

NO parecía lógico pensar que después de más de 20 años de planes diferentes, trámites urbanísticos, convenios e interminables debates políticos, la resolución del Plan Parcial de los Salesianos tendría un final tan vertiginoso en lo que a ventas se refiere. Las numerosas ofertas de obra nueva en el mercado inmobiliario de Pamplona, la situación de crisis sanitaria y unos precios que no se sitúan al alcance de todos los bolsillos, no han influido en la campaña de comercialización en la que están inmersas desde hace meses las constructoras y promotoras.

Ahora que el Ayuntamiento de Pamplona ha concedido ya tres licencias para otros tantos edificios y pronto las grúas se establecerán en el solar del antiguo colegio de la calle Aralar, es probable que las

ventas se agilicen aún más. Por que buena parte de las 331 viviendas para las que se ha solicitado ya licencia de construcción están ya vendidas, según reconocen los responsables de las promotoras y los encargados de comercializar los pisos, que muestran satisfacción y también cierta sorpresa.

Más de la mitad, vendido

A mediados del próximo mes de noviembre es cuando Construcciones Andía calcula que comenzarán las obras de construcción de los dos primeros edificios con licencia en Salesianos. De 7 plantas de altura cada uno y un total de 64 viviendas, lo previsto es que en año y medio estén concluidos.

"El situado en la parcela 1, en la esquina de las calles Media Lunay Leyre, lo empezamos a comercializar hace ya varios meses y en estos momentos podemos decir que tenemos vendido más del 60% de los 35 pisos. Lo que nos queda es

un poco de todo, pisos de 1 a 5 dormitorios y repartidos en diferentes alturas", aseguraba esta semana el gerente de la firma, Daniel Andía. De la segunda parcela, situada junto a la nueva calle Teobaldos, se ha vendido ya el 50%, "pero también empezamos más tarde con la comercialización", señala Andía. En este caso las viviendas tienen entre 1 y 4 dormitorios, diferentes orientaciones y también precios, aunque el gerente prefiere no dar información al respecto.

También por encima del 50%, asegura Iñigo Díaz de Cerio, delegado de Aurea Homes en Navarra, están las ventas de la promoción Nature Medialuna que de momento solo comercializa uno de los edificios que tiene previsto hacer, el de 14 plantas y 56 viviendas, pagado al que Construcciones Andía levantará en la calle Teobaldos, y para el que ya tiene licencia. "De momento nos estamos centrande en esta parcela pero no tar-



Así será el edificio de 14 plantas que Adania hará en Salesianos. CEDIA

daremos mucho en comercializar el otro edificio de 13 plantas, en la esquina de las calles San Fermín y Aralar", comenta. En la primera de las promociones hay pisos de entre 1 y 4 dormitorios, "aunque estamos preparados para adaptarnos a lo que nos pidan".

Más del 70% vendido confiesa Iñigo Aizpurua, gerente de Adania, que tienen en estos momentos de la única parcela que están comercializando en Salesianos, el edificio AS, un inmueble 14 plan-

tas y 66 viviendas, el único exento de toda la urbanización y que se construirá alineado con la calle Teobaldos. "De un solo dormitorio ya no nos queda ningún piso, aunque tampoco había muchos, pero sí de 2 y 3", explica Aizpurua. "A nosotros también nos ha sorprendido el nivel de ventas, sobre todo ante esta situación sanitaria, pero hay que tener en cuenta que se trata de un producto irreplicable y muy singular", añade el gerente.

Por ahora Adania no ha solici-

Nuevas zonas residenciales

Una licencia histórica para la transformación del II Ensanche



e toros, y arriba a la izquierda la Ciudadela.

CEPIDA

Según el arquitecto municipal Gancedo, las torres introducen un nuevo modelo "sin reflexión" ni "estrategia"

A.O.
Pamplona

Lejos de ser un informe técnico al uso, lo propio para un acto reglado y administrativo como una licencia de construcción, el que acompaña al expediente de uno de los primeros edificios que se levantarán en Salesianos es una reflexión acerca de lo que este Plan Parcial va a implicar para el II Ensanche de Pamplona.

Su autor, el arquitecto municipal Juan Ramón Gancedo, ha querido sin duda dejar constancia de un hecho que considera histórico, la construcción de 4 torres de 13 y 14 plantas en un punto de la ciudad donde únicamente las torres de las iglesias y colegios sobrepasan esa altura, y del que exculpa al Ayuntamiento en lo que a toma de decisiones se refiere. "Lo que al final se aprobó le ha venido impues-

to, incluso por encima de la normativa municipal específica en la materia", asegura el que fuera director del área de Urbanismo en el consistorio entre 1985 y 1995.

Reconoce Gancedo que la solución adoptada en Salesianos es adecuada a la normativa, aunque introduce por primera vez, "sin la mayor reflexión global y sin estrategia conocida ninguna", un modelo de tejido que nada tiene que ver con la estructura del II Ensanche, y lo argumenta aludiendo a la disposición abierta de los edificios y a sus alturas, rompiendo con la clásica manzana cerrada habitual de esta zona de la ciudad.

Asegura también Gancedo en su informe que por vez primera "la referencia visual del perfil de la ciudad (...) sus hitos constructivos y representativos no son edificaciones públicas o religiosas, sino meramente residenciales y por tanto estrictamente privadas". El documento finaliza advirtiendo que con la actuación de Salesianos, "probablemente estamos asistiendo al inicio de un proceso de transformación del II Ensanche que, para bien o para mal, llegará a afectar a su propio modelo".

El arquitecto municipal relata también el momento en el que los Salesianos llegaron a Pamplona para construir su nuevo centro sobre dos parcelas del II Ensanche que el ayuntamiento les adjudicó mediante subasta, en julio de 1921, por 269.555 pesetas. Un año más tarde, con las obras ya iniciadas, los Salesianos solicitaron autorización para ocupar también la calle que separaba las dos parcelas (la actual calle Teobaldos).

Dice Gancedo que no fue el Plan del Ensanche, "y ni siquiera el Ayuntamiento, el que propició que la dos manzanas fueran ocupadas por las Escuelas Salesianas en vez de por viviendas, como estaba previsto", y por ello destaca que la estructura que hasta ahora conocíamos del Ensanche "tuvo la virtud de servir al complejo mundo de relaciones y necesidades urbanas de la sociedad". Recuerda que a finales de los 90 del siglo pasado llegó al consistorio una propuesta para sustituir el colegio por 2 manzanas cerradas, con 4 alturas y ático. "Una propuesta respetuosa con el Ensanche que, además, abría de nuevo la calle ocupada por la iglesia", señala el arquitecto.

tado licencia para el segundo edificio que levantará en Salesianos, un inmueble de 7 plantas en la esquina de las calles San Fermín y Media Luna. "No tenemos una fecha concreta porque ni siquiera está hecho el proyecto todavía", asegura Iñigo Aizpurua.

Igual de satisfecho con la marcha de las ventas se muestra el gerente de Promociones Aedas Homes en la zona norte, Mikel Fernández. La firma comercializa los edificios Atalaya, de 6 y 14 alturas, alineados ambos con la calle Leyre y con un total de 92 viviendas. "Hemos cerrado bastantes operaciones en el primer mes que apenas llevamos comercializando, y vemos que la promoción ha despertado un enorme interés con más de un millar de consultas registradas", señala.

Clientes y precios

Los responsables de las ocho promociones coinciden también en acotar la edad media de la gran mayoría de los compradores de vivienda en Salesianos.

"Es un perfil de cliente maduro. Hay pocos por debajo de los 50 años y la mayor parte tienen más de 55", reconoce Iñigo Aizpurua (Adania). Comparten esta opinión Iñigo Díaz de Cerio (Aurea Homes), al referirse a los compradores como a "personas asentadas", y Daniel Andía (Construcciones Andía) cuando habla de un comprador "de 50 años para arriba". Mikel Fernández (Aedas Homes)

asegura que el perfil más destacable es el de "parejas de mediana edad que buscan una vivienda de calidad en un enclave único". Todos añaden, además, que en la mayoría de los casos se trata de compradores a los que su vivienda, tanto en el centro como en los alrededores de Pamplona, se les ha quedado un poco grande con el paso de los años, y buscan algo nuevo y más pequeño. Prueba de ello es que los pisos más demandados son los de 2 y 3 dormitorios y con amplias terrazas.

Los precios son otro de los motivos por el que el cliente de estas promociones en Salesianos sobrepasa ya los 50 años en su mayor parte y posee un nivel adquisitivo alto. Los precios no dependen únicamente de la superficie de la vivienda, también incide sobre ellos la altura, de forma que un piso 14 puede llegar a costar hasta un 25% más que otro en el mismo edificio pero en las plantas inferiores. En el caso de Salesianos es también vinculante la orientación porque no es lo mismo tener una terraza con vistas a la Media Luna que orientada hacia el II Ensanche.

En el edificio Atalaya de Aedas Homes, por ejemplo, una vivienda en una planta 4ª, de 102 metros cuadrados útiles, 3 dormitorios y una terraza de 12 metros, ronda los 515.000 euros sin IVA. Aurea Homes anuncia viviendas de 3 dormitorios desde 498.105 euros sin IVA, y Adania se mueve por una horquilla que llega hasta los 580.000 euros.



La torre del edificio Atalaya, de Aedas Homes, tiene dos piscinas de recreo en la terraza.

CEPIDA

CLAVES

331

VIVIENDAS. De momento en el área de Urbanismo del consistorio pamplonés se han recibido solicitudes de licencias para esas viviendas en Salesianos. Únicamente restarían las correspondientes a la segunda promoción de Adania para un edificio de 7 alturas.

Promotoras, edificios y viviendas. Aurea Homes, construirá los edificios Nature Medialuna, una torre de 14 pisos y 56 viviendas para el que ya tiene licencia, y otra de 13 plantas y 53 viviendas. Aedas Homes va a levantar los edificios Atalaya: una torre de 14 alturas con 68 viviendas y un edificio de 6 alturas y 24 viviendas. Adania Residen-

cial, hará el edificio AS, una torre de 14 plantas y 66 viviendas, y falta otro de 7 plantas. Construcciones Andía ya tiene licencia para sus dos edificios, ambos de 7 alturas, con 29 y 35 viviendas, respectivamente.

Precios. Aedas Homes comercializa pisos desde 60 metros cuadrados de superficie y 225.000 euros. También dispone de pisos de 3 dormitorios desde 417.000 euros. En el precio, además del trastero y garaje, se incluye el uso y disfrute de las dos piscinas de recreo (en el ático), el gimnasio (en la entreplanta) y el txoko. Aurea Homes tiene viviendas de 2 dormitorios a partir de 325.491 euros (sin IVA), y de 3 dormitorios desde 498.105 euros. Dependiendo de alturas y superficies, los pisos de Adania tienen precios que alcanzan los 580.000 euros.

38 y 49

Son los números de las dos manzanas del nuevo Ensanche que los Salesianos se adjudicaron en la subasta celebrada en julio de 1921. Por ellas pagó Domingo Elizondo 269.555,40 pesetas, aunque actuaba en representación de José Zubizarreta, que junto con su mujer Emilia Aróstegui, cumplían así el deseo del padre de esta de donar un millón de pesetas para construir las escuelas Salesianas.

1926. A finales de ese año los Salesianos abrieron el plazo para matricularse en la nueva escuela de Pamplona, que ese mismo verano había acogido la celebración de la Exposición Regional de Navarra.

