

3. Análisis urbanístico.

3.1. Parquesol.

C. Morfología urbana, tipos edificadas y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio de Parquesol presenta una trama urbana ortogonal pero necesariamente adaptada a la topografía del cerro en el que se asienta.

El barrio se ordena en grandes manzanas que quedan delimitadas por un viario que alterna directrices rectilíneas y curvilíneas de cara a la adaptación a los desniveles, configurándose una serie de anillos viarios que descienden desde la parte superior del barrio por las faldas del cerro, lo que a su vez determina la jerarquización del viario (anillos comunicados entre sí por las grandes vías estructurantes anteriormente mencionadas).

Las parcelas son de gran tamaño.

Predomina una edificación abierta, con parcelas que en general no bajan de los 100 m. de lado, siendo en muchos casos coincidentes con las manzanas. Únicamente las manzanas ocupadas con bloques lineales presentan en algunos casos mayor segmentación en parcelas, además de en las viviendas unifamiliares adosadas. Sin embargo, en estos casos es habitual que se trate de promociones únicas.

En este barrio el espacio libre privado funciona con autonomía con respecto al espacio público.

Los espacios libres privados carecen de una interacción directa con el espacio público como puede ocurrir en Huerta del Rey o Arturo Eyries, sino que suele tratarse de patios de manzana completamente delimitados por los propios edificios o en todo caso vallados y cerrados al público.

Representación de las tipologías más características de Parquesol.

[Fuente: Bing Maps (2012).]





Bloques lineales en la calle Manuel Azaña.

El barrio presenta tipologías edificatorias colectivas abiertas combinadas con vivienda unifamiliar principalmente adosada.

En lo referente a las tipologías colectivas predomina la torre aislada y el bloque lineal, tanto de dos como de cinco crujías (con patios interiores). En ambos casos destaca asimismo la notable altura de algunos ejemplos. Por su parte, salvo una mínima excepción en el entorno de la calle Ciudad de La Habana (con solución aislada), todas las viviendas unifamiliares (predominantes en las zonas periféricas del barrio) asumen soluciones adosadas, al igual que ocurre en el cercano sector de la Flecha.

A.2. Usos.

Parquesol es un barrio residencial con una notable oferta comercial y de servicios.

Las zonas interiores (especialmente en el entorno de las calles Hernando de Acuña y profesor Adolfo Miaja de la Muela) concentran la mayor parte de la actividad comercial, orientada a dar servicio al propio barrio pero de gran diversidad en cuanto a oferta y escala. Por su parte, las zonas más periféricas son eminentemente residenciales, pero también acogen los dos centros comerciales de escala urbana (Carrefour y Parquesol Plaza, si bien este último mantiene desde hace años una prolongada situación de decadencia).

Las dotaciones tienen un carácter fundamentalmente local, mientras que el anejo polígono de las Raposas se orienta a las actividades de servicios e industriales no pesadas.

Únicamente el hospital psiquiátrico Doctor Villacián y la Consejería de Educación y Cultura (en el Monasterio de Nuestra Señora de Prado) son equipamientos urbanos. Por su parte, el polígono de las Raposas (en proceso de ocupación) se orienta a actividades económicas e industriales de prestación de servicios, concentrando algunos pocos almacenes y talleres de carácter más industrial junto a la avenida de Salamanca (espacio ocupado con anterioridad al plan parcial).



Centro comercial Parquesol Plaza.



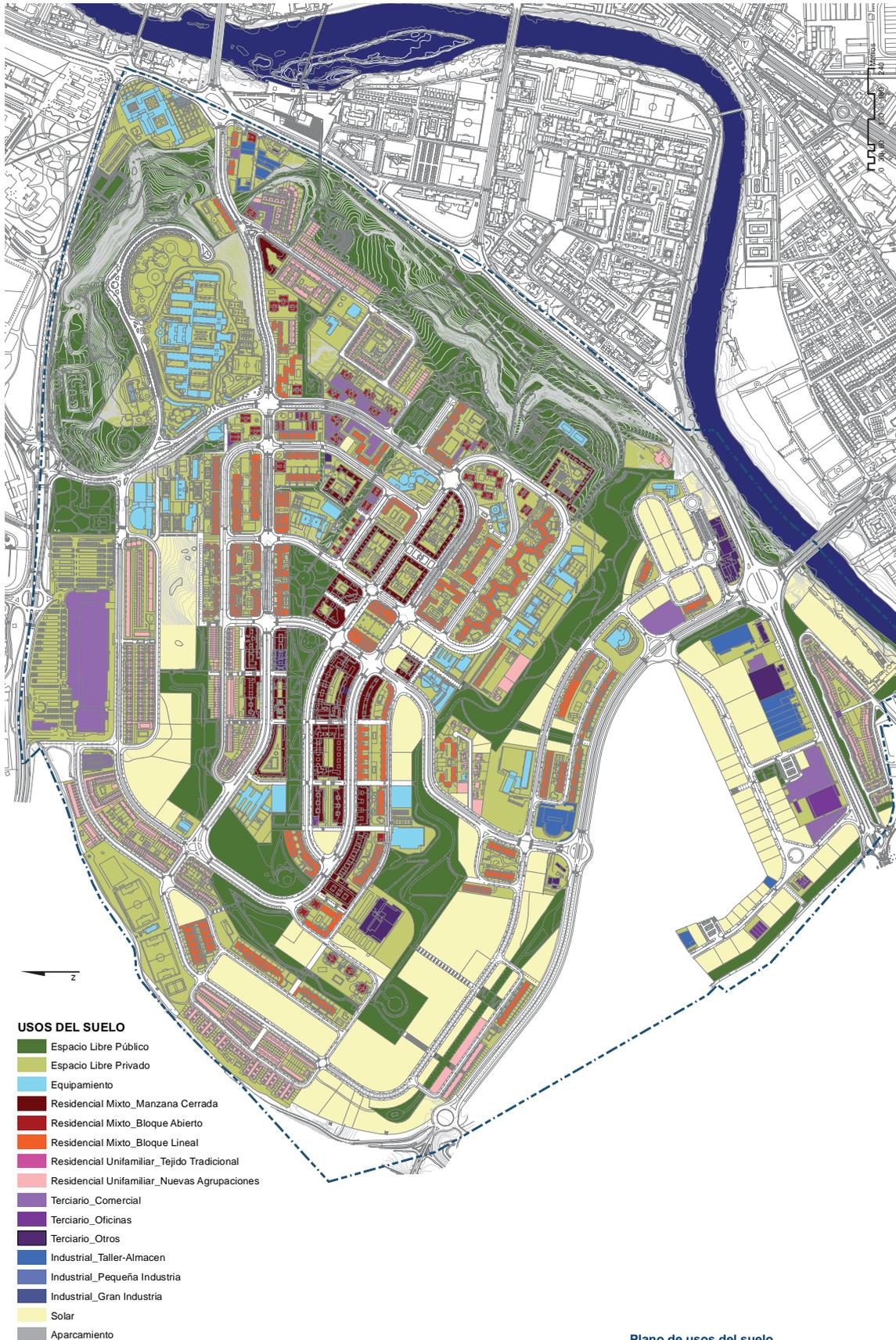
Zócalo comercial en la calle del profesor Adolfo Miaja de la Muela.



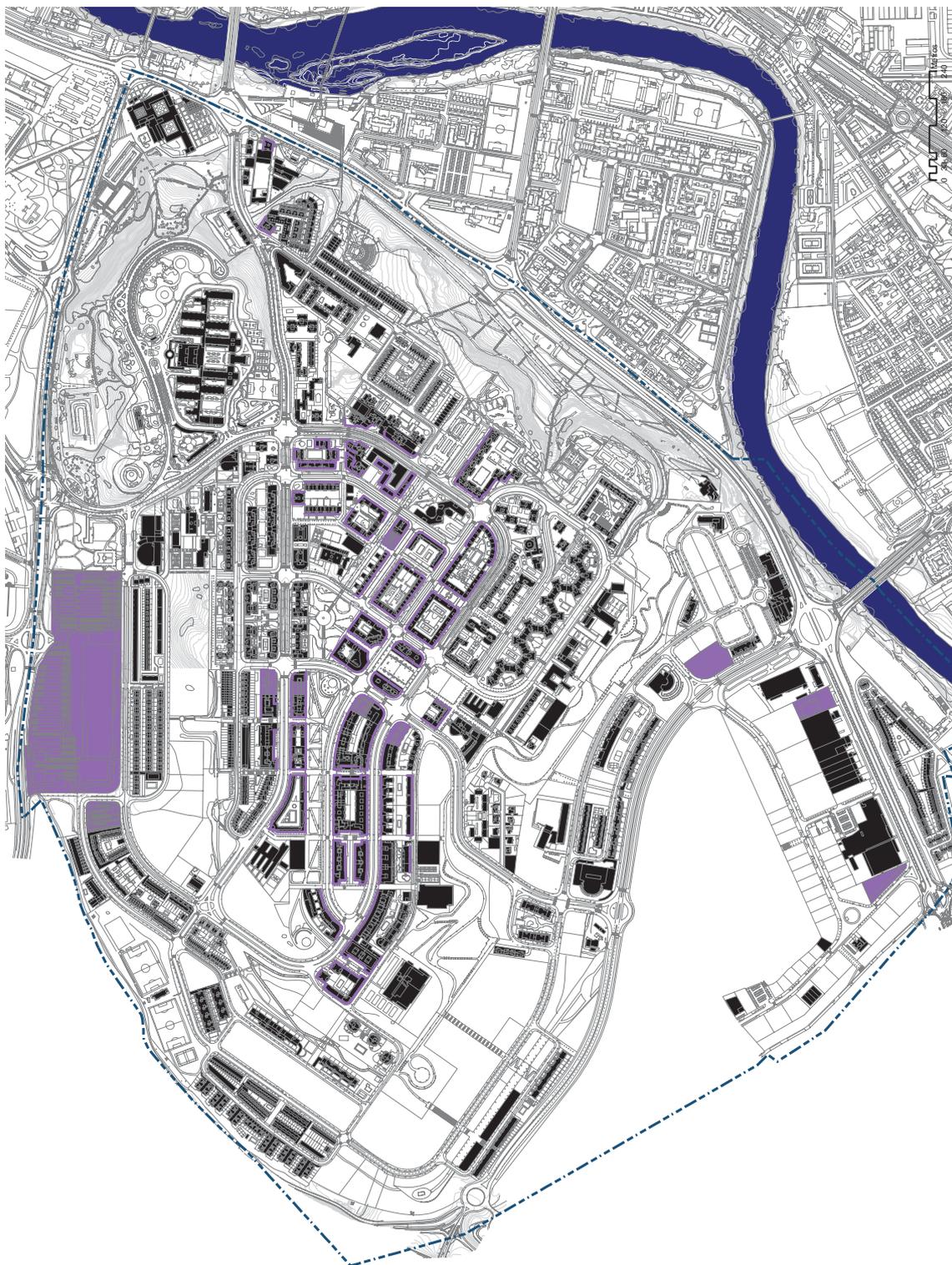
Monasterio de Nuestra Señora de Prado.



Centro asistencial y Hospital Psiquiátrico Doctor Villacián.



Plano de usos del suelo.



ACTIVIDAD COMERCIAL
— FRENTE COMERCIALES
— MEDIANA Y GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de conservación de la edificación en este barrio es bastante bueno.

Tanto las edificaciones (de no más de 30 años de antigüedad) como los espacios libres privados tienen un buen grado de conservación y mantenimiento. Hay que citar sin embargo la pequeña agrupación de edificaciones anteriores al plan parcial que se ubican junto al cruce de las avenidas Doctor Villacián y de Salamanca, en su mayoría naves y almacenes abandonados y algunos en muy mal estado.

En el sur del barrio existe aún espacio vacante sin edificar.

El extremo sur del barrio y el anejo polígono de las Raposas aún ofrecen suelo disponible, a lo que se unen unos pocos solares (aunque de notable tamaño) en la zona norte del barrio.

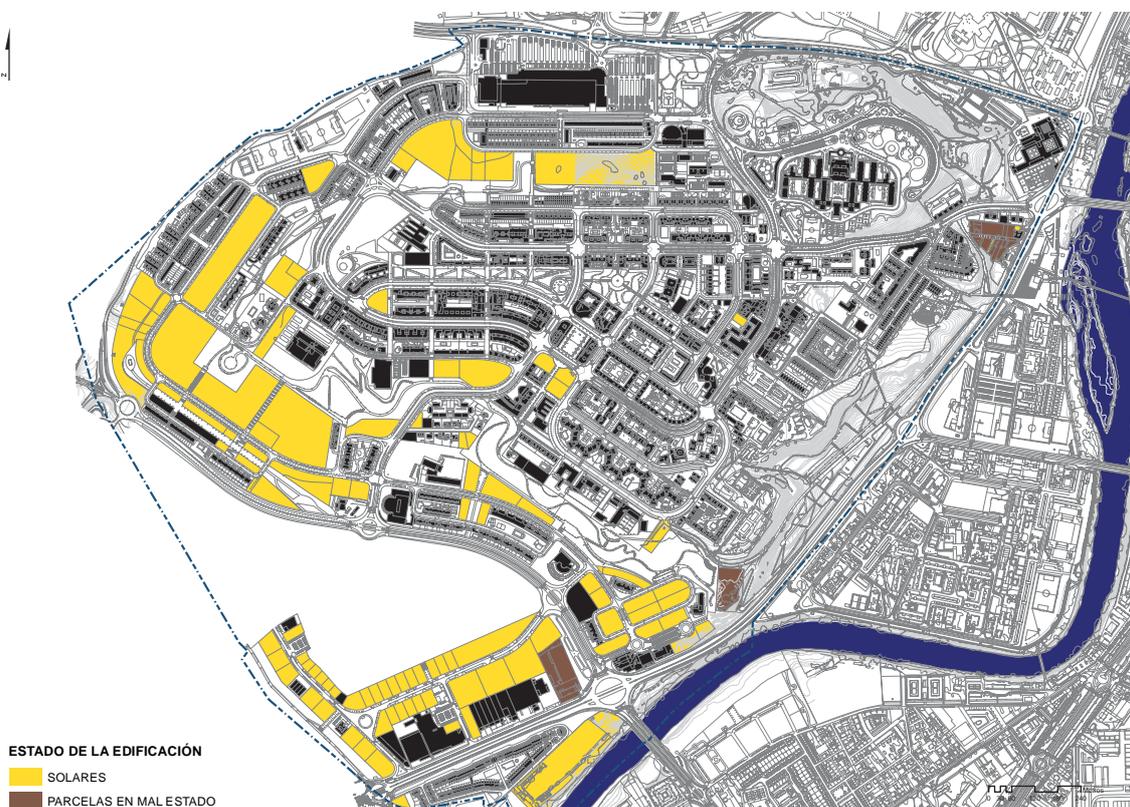


Conjunto de naves y almacenes en estado de abandono y deterioro junto a la avenida de Salamanca.



Suelo disponible en el polígono de las Raposas, en el extremo sur del barrio.

Plano de estado de la edificación.





Calle del profesor Adolfo Miaja de la Muela.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El barrio cuenta con un viario jerarquizado y de buenas dimensiones y condiciones ambientales y de urbanización.

La diversidad del viario del barrio asume sin problemas las distintas densidades de tráfico, sin que existan tampoco problemas de estacionamiento de vehículos por la buena dotación privada al respecto. Los itinerarios peatonales también son apropiados, si bien en algunos casos las excesivas pendientes de los mismos para adaptarse a la topografía dificulta su uso. Las condiciones ambientales y de urbanización son buenas en todo el barrio.



Parque en el extremo sureste del barrio, junto a la avenida de Salamanca.

Los parques y jardines se destinan fundamentalmente a solucionar problemas de bordes y pendientes no aptas para edificar, pero en combinación con espacios centrales en el barrio.

La mayor abundancia de espacios libres en los bordes no impide la presencia en la zona central del barrio de un parque que funciona además como itinerario peatonal paralelo y alternativo a la principal vía estructuradora del barrio por posición y dotación (calle Hernando de Acuña).



Parque del Mediodía, ubicado en el centro del barrio.

En lo referente a plazas solo se puede destacar la de Marcos Fernández.

Su posición central y el hecho de que sea la única plaza como tal del barrio da pie a un funcionamiento óptimo como lugar de reunión.

Existe asimismo potencialidad de mejora en algunos de los espacios libres perimetrales del barrio.

El excesivo aislamiento de algunas zonas de los parques junto a la avenida de Salamanca pero especialmente en el entorno del hospital psiquiátrico Doctor Villacián compromete su servicio al barrio. El valor natural y paisajístico de esta última zona se presta a posibles mejoras que incentiven su uso.



Espacio deteriorado junto al mirador del Hospital Psiquiátrico.



Plaza Marcos Fernández.

D. Equipamientos.

El sistema de equipamientos se encuentra prácticamente consolidado.

Los últimos equipamientos, correspondientes a la zona en desarrollo del extremo sur del barrio han sido recientemente terminados (IES Jiménez Lozano). Solo quedarían pendientes los equipamientos correspondientes al anejo polígono de las Raposas, además de algunos solares dispersos en el interior del barrio.

Los equipamientos se distribuyen homogéneamente por todo el barrio, en el entorno de las principales vías o en grandes conjuntos en las zonas periféricas.

Las calles Hernando de Acuña y profesor Adolfo Miaja de la Muela articulan varios equipamientos aislados de diverso tipo, a los que hay que unir la agrupación docente de la calle Eusebio González Suárez y el conjunto de ocio de la calle Enrique Cubero, rematado con el centro de ocio Parquesol Plaza.



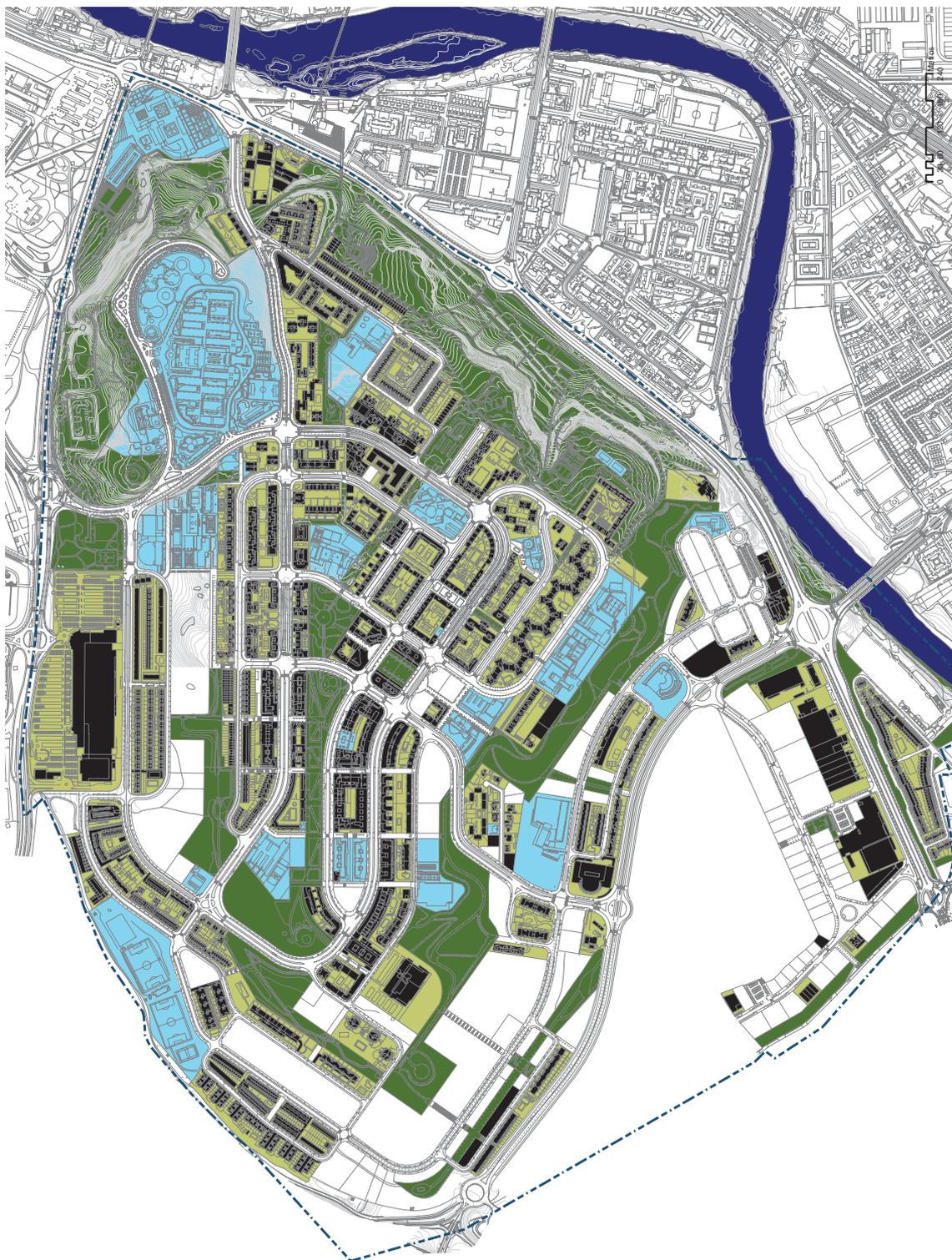
IES Jiménez Lozano.



Centro cívico Parquesol.



Pabellón polideportivo Lalo García.



EQUIPAMIENTOS Y ESPACIO URBANO

- ESPCIO LIBRE PÚBLICO
- ESPCIO LIBRE PRIVADO
- EQUIPAMIENTO

Plano de equipamientos y espacios libres.

