



Paseo de Zorrilla en el inicio del barrio de Parque Alameda.



Carretera de Rueda a su paso por el barrio de Parque Alameda.

## 1. Características generales.

### 1.1. Posición en la ciudad, límites y accesos y conexiones principales.

La sección de Covaresa-Parque Alameda se sitúa en el extremo sur del núcleo urbano de Valladolid, contando con unos bordes claros aunque en distinto grado de consolidación e incluyendo dos barrios: Covaresa y Parque Alameda-Paula López.

Limita al norte con la avenida de Zamora y el barrio consolidado de la Rubia, el este con las vías del ferrocarril y terreno mayoritariamente sin urbanizar, al oeste con la Cañada Real de Puente Duero y el barrio en consolidación de Las Villas-El Peral y al sur con la Ronda Exterior y la urbanización del Pinar de Villanueva. Por otro lado, las calles de Federico García Lorca y de Anselmo Miguel Nieto definen el límite entre ambos barrios.

**Las principales vías estructurantes y de acceso al barrio son el Paseo de Zorrilla (eje urbano de primer orden) y la carretera de Rueda y, en menor medida, la Cañada Real.**

Estas vías, que conectan con las dos Rondas, la interior o avenida de Zamora (el Paseo de Zorrilla) y la Exterior (la carretera de Rueda), asumen el tráfico de paso y de acceso al interior del barrio, y a la vez asumen un claro papel estructurador del tejido.



#### Accesos y conexiones principales.

[Fuente: Ortofoto de la Junta de Castilla y León (2010) y elaboración propia.]

## 1.2. Apunte histórico.

### A. Covaresa.

El barrio de Covaresa comenzó a gestarse cuando en 1976 se constituyó la sociedad Constructores Vallisoletanos Reunidos S.A. (COVARESA), una alianza de pequeños y medianos constructores y promotores locales cuyo nombre acabaría por extenderse también al propio barrio que esta impulsó.

En un momento de crisis económica y de escasas oportunidades en los ámbitos en que este tipo de promotores habían venido actuando, estos aproximadamente cincuenta empresarios optaron por asociarse con el fin de impulsar un nuevo plan parcial que generase nuevo suelo donde poder seguir desarrollando su actividad.

Para ello fijaron rápidamente su atención en unos terrenos al sur de la ciudad y separados de esta, adquiriendo en pocos meses varias propiedades hasta acumular un total de 204 hectáreas, incluyendo la compra en 1978 de la finca del Colegio de la Asunción, única edificación reseñable de la zona y que había sido levantado por esta congregación de religiosas en 1954 sobre una antigua granja escuela. Hay que destacar a este respecto que, al renunciar las monjas a su utilización, el colegio pasó a manos de la empresa en 1981, la cual acabó por cederlo al Ayuntamiento que a su vez lo cedió en 1983 a la recién nacida Junta de Castilla y León para ubicar allí la sede de la Presidencia, función que mantiene en la actualidad.

Antiguo colegio de la Asunción, actualmente sede de la presidencia de la Junta de Castilla y León.



**El plan parcial que permitió la construcción del barrio no se aprobó definitivamente hasta 1986.**

Siguiendo la estela de lo que ocurría en ese mismo periodo en Parquesol, la empresa redactó ya en 1977 un primer plan parcial similar en dimensiones a este, previendo nada menos que 12000 viviendas y 50000 habitantes, lo cual habría dado lugar a un núcleo muy importante de población descentralizado con respecto a la ciudad. No obstante, la lenta tramitación del mismo no llegó a dar su fruto.

De este modo, se acabó redactando un segundo plan que esta vez sí recibió el visto bueno del Ayuntamiento, quedando reducido a 2899 viviendas y poco más de 10000 habitantes, debido por un lado a las limitaciones impuestas por las nuevas normas urbanísticas vigentes, y por el otro a la escasa demanda que suscitó el ambicioso proyecto inicial, que atrajo básicamente a compradores interesados en una segunda residencia lejos de la ciudad.

Esto vino motivado precisamente por el aislamiento de este sector con respecto al núcleo urbano (del que se hallaba separado por los terrenos correspondientes a los aún no desarrollados planes parciales de Parque Alameda y Paula López) y también por las escasas comunicaciones, restringidas a una deteriorada carretera de Rueda y a la Cañada Real, que desde la década de 1940 y empezando desde el barrio de la Rubia había sido ocupada ilegalmente por casas molineras.

Fracasó así en consecuencia lo que podría haber sido un inédito proceso descentralizador dentro del desarrollo urbano de la ciudad, generándose finalmente un barrio con una mera discontinuidad con lo existente con un recorrido por otro lado muy corto, ya que no mucho tiempo después el desarrollo de los planes parciales antes mencionados acabó por integrar definitivamente este sector dentro del continuo urbano.

**B. Parque Alameda.**

**Anteriormente al desarrollo de los planes parciales de Parque Alameda y Paula López en la década de 1990, los terrenos que actualmente ocupan presentaban un uso mayoritariamente agrícola, combinado con la presencia de dos asentamientos de casas molineras.**

Estos asentamientos de viviendas unifamiliares autoconstruidas aún se mantienen en la actualidad. Así, en el extremo nororiental del barrio, en el límite con la Rubia, se encuentra el asentamiento marginal del Torreón, una pequeña agrupación de molineras entre la carretera de Rueda y el ferrocarril surgida en los años 40 y hoy en proceso de renovación. Asimismo, entre los años 40 y 60 se produjo la construcción de asentamientos dispersos en forma de hileras sencillas a ambos lados de la Cañada Real de Puente Duero, en prolongación del Paseo de Zorrilla, más allá de la Rubia.

El plan parcial Parque Alameda, el primero en llevarse a cabo, no ordenó este sector hasta principios de los años 90, realizándose básicamente sobre los terrenos de la Granja Minaya, propiedad original de José María Luelmo. Dichos terrenos fueron adquiridos por el Ayuntamiento, que se encargó de impulsar el desarrollo de este sector. La redacción del plan parcial comenzó en 1989 y la aprobación se produjo en 1991, comprendiendo casi 50 hectáreas entre la Cañada Real de Puente Duero, la carretera de Rueda, la avenida de Zamora y el barrio de Covaresa. Este plan, previsto para un total de 2109 viviendas, permitió coser la ciudad consolidada con el barrio ya existente de Covaresa, al tiempo que integró los elementos más valiosos de la granja (el palacete o Casa Luelmo y los tres chalets anejos) así como los asentamientos de la Cañada de Puente Duero, a la que se privó del papel estructurante como eje urbano inicialmente previsto llevando a cabo una desviación para la prolongación del Paseo de Zorrilla.

Por su parte, el plan parcial Paula López vino a ocupar los terrenos pertenecientes a esta propietaria, que poseía 18 hectáreas de las poco más de 22 incluidas en el sector. Ubicado entre la carretera de Rueda y el ferrocarril, el plan parcial se aprobó definitivamente en 1991 previendo un total de 954 viviendas, si bien la actividad constructiva no alcanzó niveles relevantes hasta casi 15 años después, prosiguiendo su ocupación ya postrera en la actualidad.

Casa Luelmo, hoy integrada en el parque central del barrio de Parque Alameda.

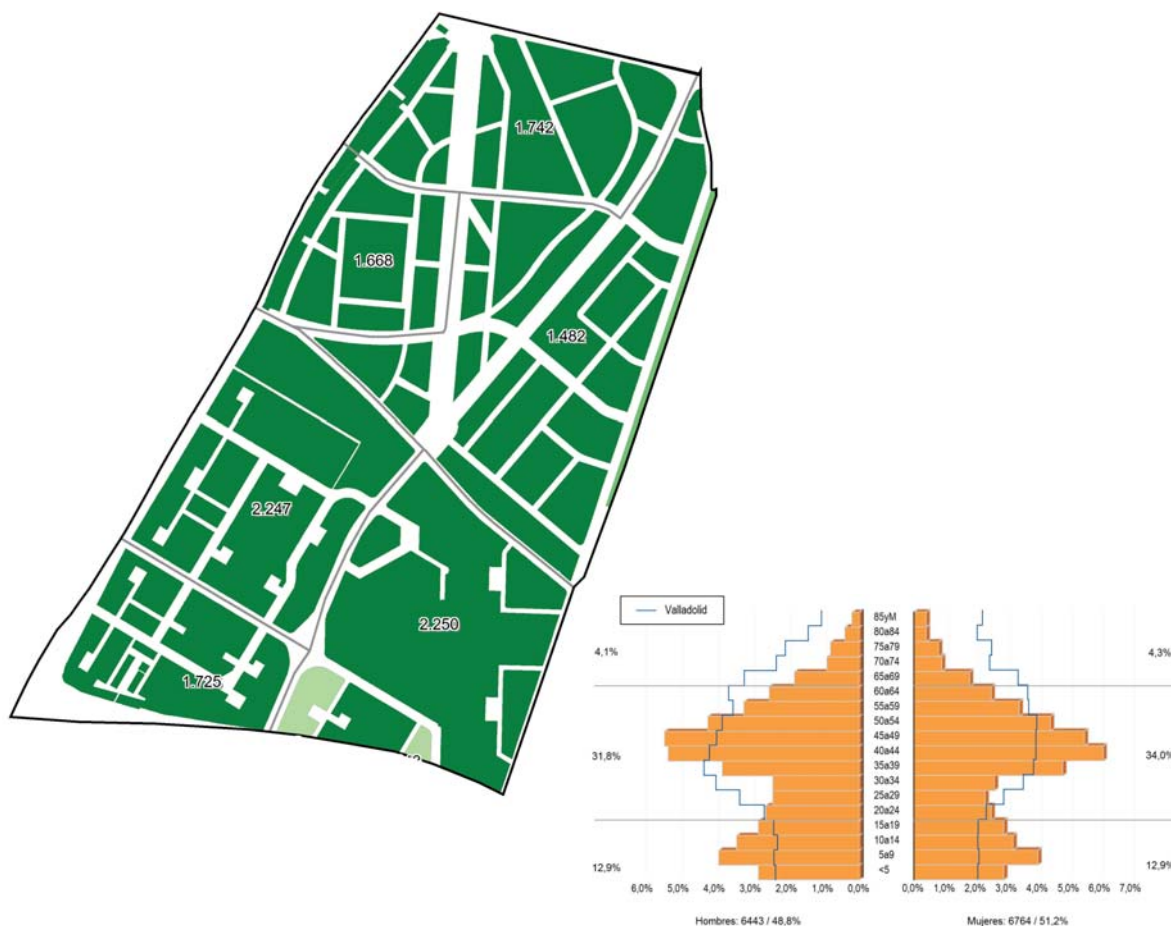


## 2. Resumen socioeconómico.

Se ha configurado como un espacio residencial de baja densidad gracias al desarrollo de promociones urbanas muy diversas situadas entre las Rondas Interior y Exterior y entre el ferrocarril y el Paseo de Zorrilla, hasta alcanzar una superficie de 140,62 Has. La población asciende a 13.207 residentes, con un total de 7.675 familias de las que 1.585 son unifamiliares, dando lugar a un tamaño familiar medio de 2,8 personas por hogar. A lo largo de lo que llevamos de siglo XXI, su población se ha incrementado en más de un 25%, dando lugar a una estructura de población bastante joven, donde un 20% de sus residentes tienen menos de 15 años frente a un 8% de mayores de 65 años. Por otro lado, la población con nacionalidad extranjera residente en la zona supone únicamente el 2,6% del total.

Su desarrollo urbano ha generado la edificación de 7.408 Unidades Urbanas, de las cuales 4.858 son viviendas, cuya superficie media es de 175 m<sup>2</sup>. Otros usos relevantes son los relativos al comercio, que cuenta con 78 locales, además de existir un total de 109 solares. La actividad económica desarrollada en la zona la impulsan un total de 716 licencias empresariales, donde el comercio y la construcción aparecen como las más relevantes, además de 224 licencias referidas a profesionales, destacando en conjunto un alto nivel de especialización en las actividades de construcción.

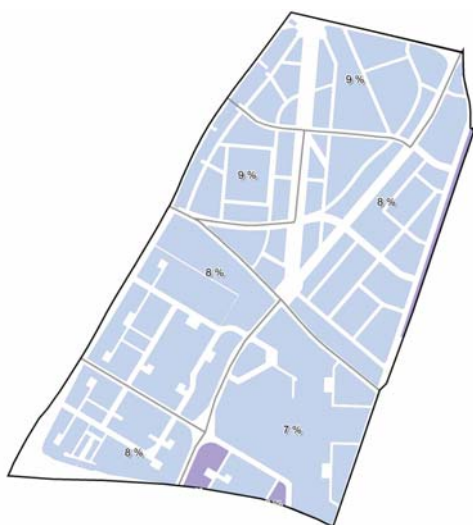
### 2.1. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



### 2.2. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
24	Covaresa - Parque Alameda	10.408	11.798	12.610	12.941	12.906	13.207
	Evolución de la población	100,0	113,4	121,2	124,3	124,0	126,9
	% Respecto Valladolid	3,3	3,7	3,9	4,1	4,1	4,2

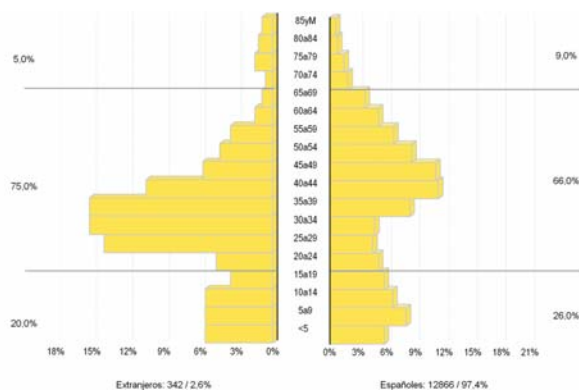
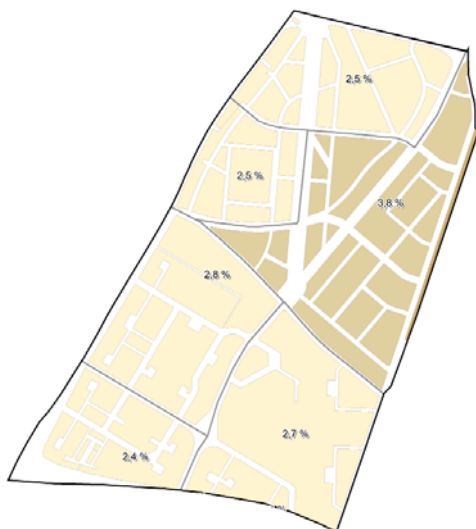
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	40,0	50,76
Envejecimiento	8,4	21,36
Sobreenvejecimiento	7,2	14,39
Juventud	238,3	57,64
Maternidad	21,3	18,11
Tendencia	71,8	98,35
Reemplazo	84,54	75,96
Infancia	20,12	12,31
Masculinidad	95,25	90,12

Índice de envejecimiento.

2.4. Caracterización de la población inmigrante.



Distribución territorial.

Estructura demográfica.

2.5. Estructura familiar.

Unidades familiares	Área		Ciudad	
	Núm.	%	Núm.	%
Unipersonales	1.585	21%	1.585	27%
de 2 personas	1.760	23%	1.760	28%
de 3 personas	1.877	24%	1.877	22%
de 4 personas	1.834	24%	1.834	16%
de 5 personas	424	6%	424	4%
de 6 personas	108	1%	108	1%
de 7 y más personas	87	1%	87	1%

Tamaño medio familiar

2,82 Área  
2,54 Valladolid

## 2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	8.865	80%	78%
Autobuses	9	0%	0%
Camiones	599	5%	8%
Motocicletas	874	8%	6%
Tractores	160	1%	2%
Remolques	148	1%	1%
Ciclomotores	470	4%	4%
<b>Vehículos</b>	<b>11.125</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área			Ciudad		
	Núm.	%	%	Sup. m <sup>2</sup>	%	%
Vivienda	4.858	66%	62%	849.385	85%	40%
Almacén	2.206	30%	30%	77.752	8%	6%
Industria	6	0%	1%	3.004	0%	8%
Comercio	78	1%	4%	7.330	1%	3%
Oficina	8	0%	1%	3.207	0%	3%
Otros Usos terciarios	34	0%	0%	45.627	5%	7%
Otros Usos	104	1%	1%	17.145	2%	1%
Solar	109	1%	1%	S.D.	S.D.	32%
<b>Total</b>	<b>7.403</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.003.450</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
<b>Empresariales</b>	<b>716</b>	<b>75,61%</b>	<b>82,31%</b>
Ganadería independiente	2	0,21%	0,11%
Energía y agua	22	2,32%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	1	0,11%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	5	0,53%	1,22%
Otras industrias manufactureras	13	1,37%	2,29%
Construcción	90	9,50%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	206	21,75%	34,41%
Transporte y comunicaciones	30	3,17%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	220	23,23%	19,71%
Otros servicios	127	13,41%	12,07%
<b>Profesionales</b>	<b>224</b>	<b>23,65%</b>	<b>17,27%</b>
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	10	1,06%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	0	0,00%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	1	0,11%	0,15%
Otras industrias manufactureras	5	0,53%	0,45%
Construcción	35	3,70%	2,68%
Comercio y la hostelería	45	4,75%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	69	7,29%	6,46%
Otros servicios	59	6,23%	4,96%
<b>Artísticas</b>	<b>7</b>	<b>0,74%</b>	<b>0,42%</b>
<b>Total</b>	<b>947</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3. Análisis urbanístico.

#### 3.1. Covaresa.

##### A. Morfología urbana, tipos edificadas y usos.

##### A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

**Covaresa se compone de sendas tramas reticulares de diferente orientación, algo deformadas en los bordes y separadas por la carretera de Rueda.**

Al este de la carretera de Rueda la trama se referencia a dos potentes ejes ortogonales entre sí, que nacen del antiguo Colegio de la Asunción y que se disponen girados con respecto a la carretera, mientras que al oeste aparece otra trama reticular distinta, en este caso referenciada al trazado de la propia carretera de la Rueda y de la Cañada Real. Hay que resaltar además que la primera de las tramas pierde la referencia a los dos ejes en las zonas junto a la carretera de Rueda.

**Los bloques lineales generando manzanas semicerradas y las agrupaciones de viviendas unifamiliares adosadas son las dos tipologías dominantes en el barrio.**

Las tipologías colectivas recurren básicamente al bloque lineal de doble crujía, dispuesto en conjuntos semicerrados con el patio interior privado.

Sin embargo, la tipología dominante es sin duda la vivienda unifamiliar adosada, habitualmente formando conjuntos. Estos consisten unas veces en simples alineaciones y otras en agrupaciones más grandes y cerradas, a veces incluso cerrando el acceso a viario público.

Finalmente, ambas soluciones se combinan en otras ocasiones formando manzanas mixtas, también con el espacio libre privado.



Bloque lineal en la avenida Miguel Delibes.



Conjunto de chalets adosados en la calle Manuel Mucientes.

Covaresa se caracteriza por una morfología reticular muy ordenada.

[Fuente: Bing Maps (2012).]





Supermercado en la carretera de Rueda.



Bajos comerciales a lo largo del primer tramo de la avenida Miguel Delibes.



CDO Covaresa.

## A.2. Usos.

### **Covaresa es un barrio casi exclusivamente residencial.**

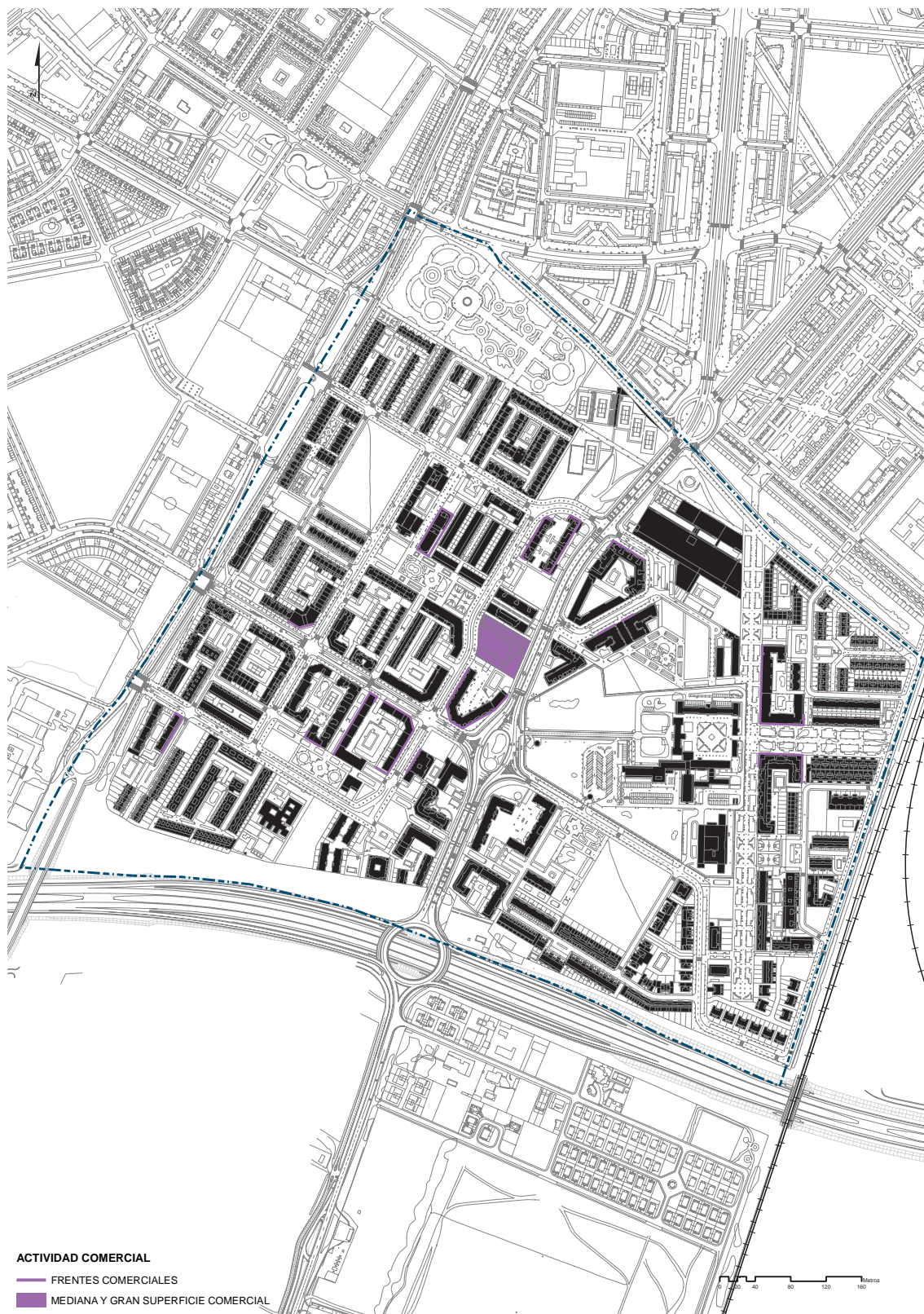
Esto se debe a la presencia dominante de viviendas unifamiliares y a la muy escasa actividad comercial, restringida a los locales de unas pocas manzanas junto a la carretera de Rueda y la avenida Miguel Delibes, destacando el edificio de un supermercado, y otros pocos locales dispersos por el barrio.

### **Los equipamientos son también escasos en número aunque extensos en superficie.**

El número de equipamientos no es muy alto aunque si ocupan mucha superficie, especialmente el antiguo Colegio de la Asunción, hoy sede de la Presidencia de la Junta de Castilla y León, seguido del CDO Covaresa y las pistas de tenis.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

**B. Sobre el estado de la edificación.****El estado de la edificación es muy bueno en todo el barrio.**

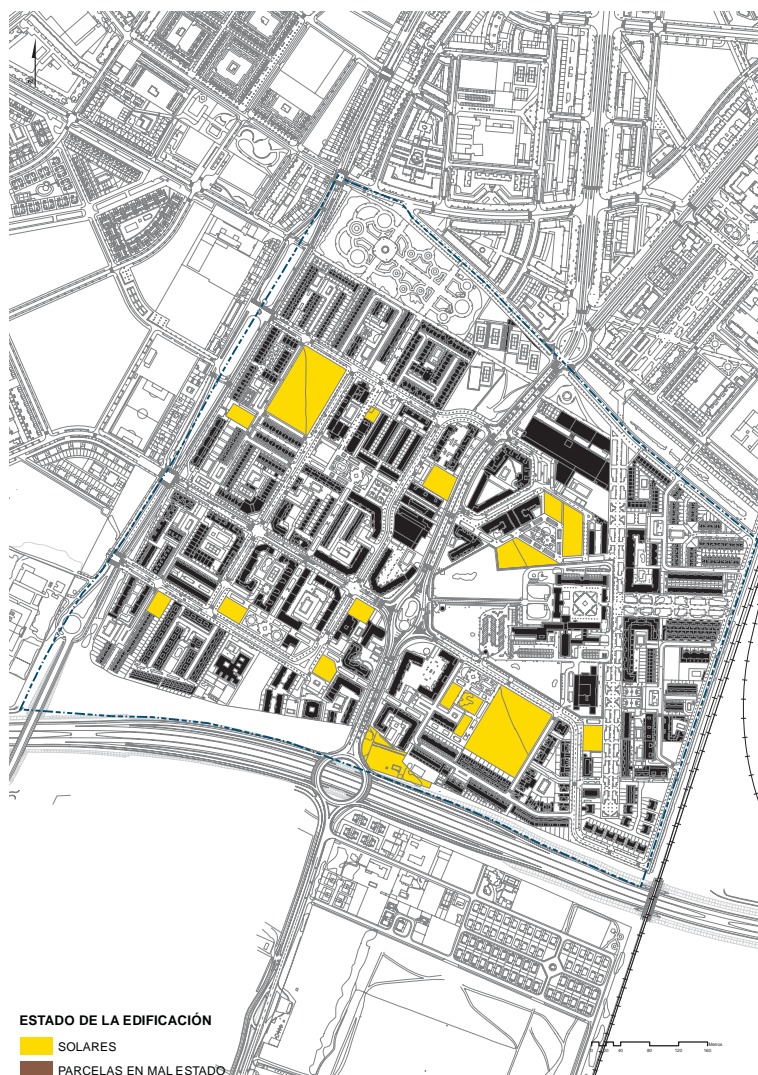
La escasa antigüedad del barrio, la calidad de las edificaciones y el adecuado mantenimiento y conservación hace que no existan problemas reseñables en este apartado.

**Existen diversos solares de pequeño tamaño dispersos por el barrio, pudiéndose destacar únicamente dos solares dotacionales por su mayor dimensión.**

Uno se sitúa en la zona noroeste y otro en la zona sureste, mientras que los demás se distribuyen homogéneamente por el barrio, siendo algunos de ellos también dotacionales.



Solar dotacional de gran tamaño ubicado en el sur del barrio, junto al antiguo colegio de la Asunción.



Plano de estado de la edificación.



Cañada Real.

**C. Espacio público: viario y espacios libres.**

**El viario del barrio está correctamente dimensionado y jerarquizado y cuenta con unas muy buenas condiciones ambientales.**

Las calles son acordes a la altura de la edificación, de no más de cuatro plantas, y el tráfico se distribuye progresivamente desde la carretera de Rueda hacia viario interior de circulación más lenta y que incorpora muchas veces playas de aparcamiento. Hay que resaltar además las buenas condiciones de urbanización y el arbolado generalizado.



Calle Pío Baroja.

**Destacan especialmente algunos recorridos peatonales de gran calidad, como el Paseo de los Castaños o el de Alfredo Basanta.**

Estos paseos incorporaron el arbolado existente antes de la urbanización del barrio, generando un recorrido peatonal en cruz con centro en el antiguo Colegio de la Asunción. Pese a su indudable interés ambiental y a que sirven de referencia para la trama del barrio en esta zona, no asumen un papel realmente estructurante al configurarse casi como recorridos interiores rodeados de unifamiliares y sin ninguna conexión con el resto del espacio público del barrio ni con ningún equipamiento del mismo, al quedar aislados por el propio Colegio de la Asunción, que les da la espalda.



Paseo peatonal de Alfredo Basanta.

**El parque en el límite con el barrio de Parque Alameda es el principal espacio libre de Covaresa pero asume una posición de aislamiento.**

Funcionando como solución de borde, no asume ningún papel estructurante al quedar aislado del barrio por un gran conjunto cerrado de viviendas unifamiliares, y tampoco establece ninguna interacción con Parque Alameda.



Parque en el límite norte del barrio, junto a Parque Alameda.



Paseo peatonal de los Castaños.

**Al parque se unen algunas pequeñas plazas y jardines dispersos por el barrio.**

De pequeño tamaño, suelen disponerse junto a algún pequeño equipamiento (o solar dotacional) e incorporar algunas pistas deportivas o juegos infantiles, si bien su uso es limitado al asemejarse en su carácter al espacio privado de que disponen casi todas las promociones del barrio.

En resumen, los espacios libres aportan una indudable calidad ambiental al barrio pero más allá de esto no juegan un papel destacado en el mismo.



Jardín junto a la calle Felipe Sánchez Román.



Plaza junto a la calle de Ignacio Serrano.



Parroquia de San Simón de Rojas.



Centro de salud Covaresa-Parque Alameda.



Pistas de tenis de Covaresa.

#### D. Equipamientos.

**El número de equipamientos del barrio es bajo, especialmente en los de carácter local, por lo que se establece una dependencia respecto a otros barrios.**

Los equipamientos locales de Covaresa se limitan al centro de salud (compartido además con Parque Alameda y Paula López) y a la parroquia. En consecuencia, los vecinos dependen por ejemplo del equipamiento docente de barrios anejos como el Peral o Parque Alameda, que tampoco están en este sentido generosamente dotados. No obstante, la presencia de dos grandes solares dotacionales en el barrio podría permitir revertir esta situación en caso necesario.

**El protagonismo lo asumen los equipamientos de carácter más urbano, especialmente la sede de la Presidencia de la Junta de Castilla y León.**

El antiguo Colegio de la Asunción domina sobre la trama del barrio debido a su enorme extensión, siendo el gran equipamiento del barrio. A continuación se situarían los equipamientos especializados del CDO Covaresa y las pistas de tenis, también de notable tamaño y que sirven a población también ajena a Covaresa.



Plano de equipamientos y espacios libres.



Bloques de doble crujía formando manzana cerrada en la calle de los vinos de la Ribera del Duero.

### 3.2. Parque Alameda.

#### A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

##### A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

**La trama del barrio parte de una malla ortogonal al eje de referencia del Paseo de Zorrilla, la cual se va deformando para adaptarse a algunos caminos preexistentes y a las diversas situaciones de borde en torno a la carretera de Rueda, la vía del ferrocarril y la Cañada Real.**

A la trama reticular referenciada al Paseo de Zorrilla se superponen una serie de trazados en diagonal correspondientes a zonas verdes y caminos preexistentes que la nueva ordenación respetó. Al mismo tiempo, la trama se deforma para adaptarse a la convergencia al norte del barrio del Paseo de Zorrilla con la Cañada Real y de la carretera de Rueda con la vía del ferrocarril, y también a la convergencia en este caso al sur del Paseo de Zorrilla con la carretera de Rueda.

**Las manzanas se caracterizan por la gran diversidad de formas y tamaños.**

Los trazados ortogonales combinados con trazas en diagonal o en curva dan lugar a parcelas irregulares y con grandes variaciones de forma y tamaño, muchas veces también en relación a las tipologías que acogen

**En Parque Alameda-Paula López aparece una gran diversidad de tipologías edificatorias.**

Existen soluciones tanto de manzana cerrada como de carácter abierto, dominando como tipología colectiva el bloque de doble crujía, siendo muy comunes los pequeños bloques de no muchas plantas dispuestos de forma aislada o en agrupaciones en línea, en L o en conjuntos en manzanas semicerradas.

Una trama regular con modificaciones para adaptarse a situaciones específicas define el barrio.

[Fuente: Bing Maps (2012).]



**Es habitual la combinación dentro de una misma manzana de tipologías colectivas con agrupaciones de viviendas unifamiliares, la mayoría de las veces en forma de adosados.**

Asimismo, también existen manzanas compuestas por grandes conjuntos de adosados, mientras que la tipología unifamiliar también caracteriza, aunque de modo diferente, a las viviendas anteriores a los planes parciales, destacando por un lado los tres chalets aislados junto a la Casa Luelmo y por otro las casas molineras de la agrupación del Torreón y de las largas hileras de la Cañada Real.



Manzana combinada, con unifamiliares adosadas en primer término y un bloque lineal en la parte de atrás, hacia el Paseo de Zorrilla.

#### A.2. Usos.

**Parque Alameda-Paula López asumen el carácter de periferia residencial pero sin renunciar a una notable presencia comercial en zonas estratégicas del barrio.**

La dominante actividad residencial se combinó acertadamente con espacios destinados a la actividad comercial en torno a los ejes fundamentales del barrio, en concreto y fundamentalmente a lo largo de los soportales dispuestos en el Paseo de Zorrilla (donde además se sitúa un hotel) y también en algunas zonas próximas, lo que aporta vitalidad al barrio y le aleja del modelo de espacio dormitorio. En este sentido, la zona de Paula López es la más perjudicada por ser la más lejana al Paseo de Zorrilla, ya que su plan parcial correspondiente apenas previó unos pocos locales comerciales junto a la carretera de Rueda, eje que por otro lado el plan parcial Parque Alameda apenas consideró para estas actividades.

**Asimismo, los equipamientos dinamizan las zonas de Parque Alameda adonde no llega la actividad comercial.**

Las zonas del barrio más eminentemente residenciales se articulan alrededor de equipamientos como el colegio y el instituto o como el centro cívico, sin olvidar tampoco el abundante equipamiento deportivo del parque en torno a la Casa Luelmo.



Viviendas unifamiliares molineras en la Cañada Real.



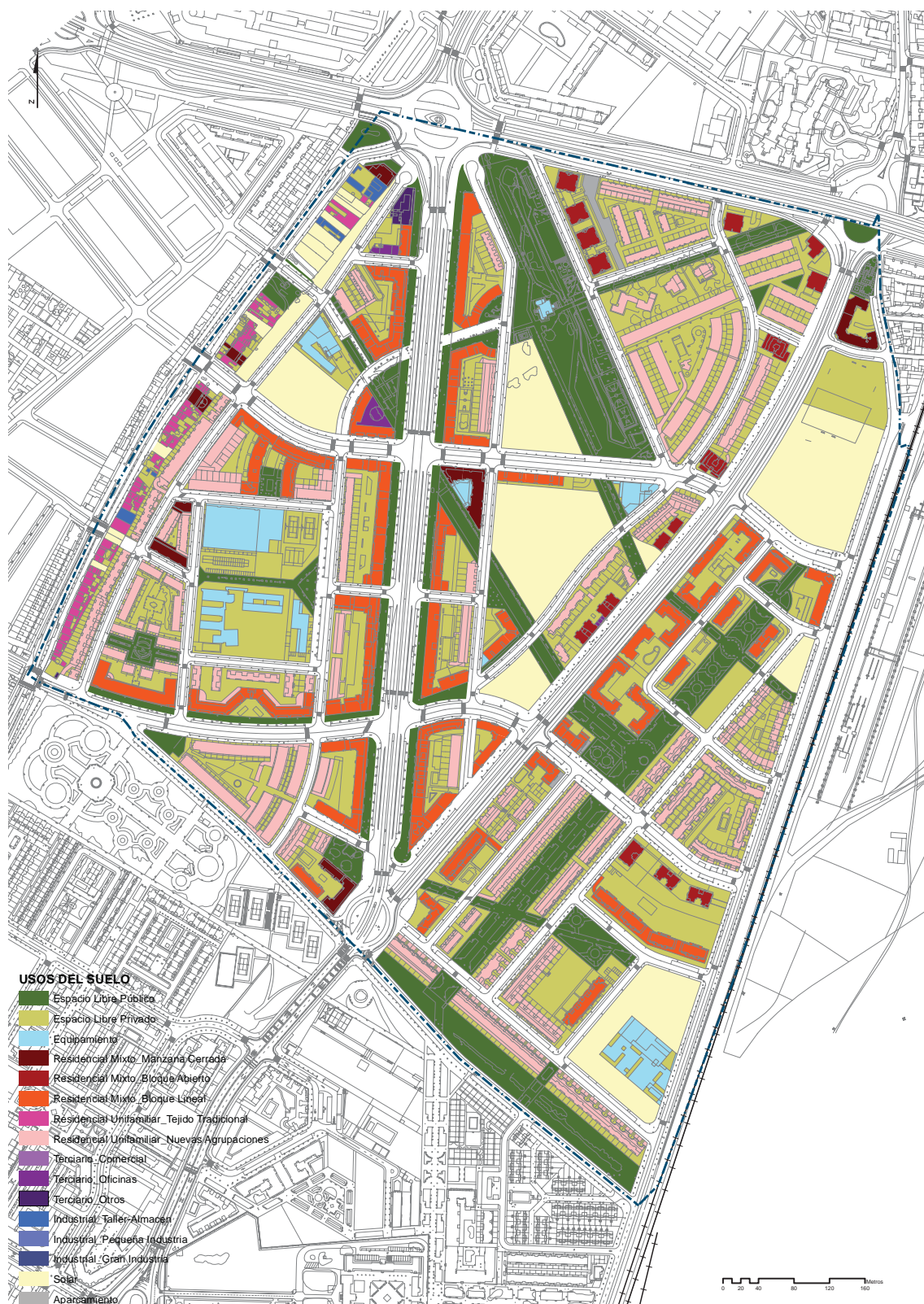
Soportales comerciales a lo largo del Paseo de Zorrilla.



Hotel situado en el Paseo de Zorrilla.



Centro cívico José María Luelmo.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Vivienda molinera abandonada junto a un solar correspondiente a otra ya desaparecida en la Cañada Real.



Solar junto a la sede de Aspaym.



Solar dotacional en el oeste del barrio, junto al centro cívico.

## B. Sobre el estado de la edificación.

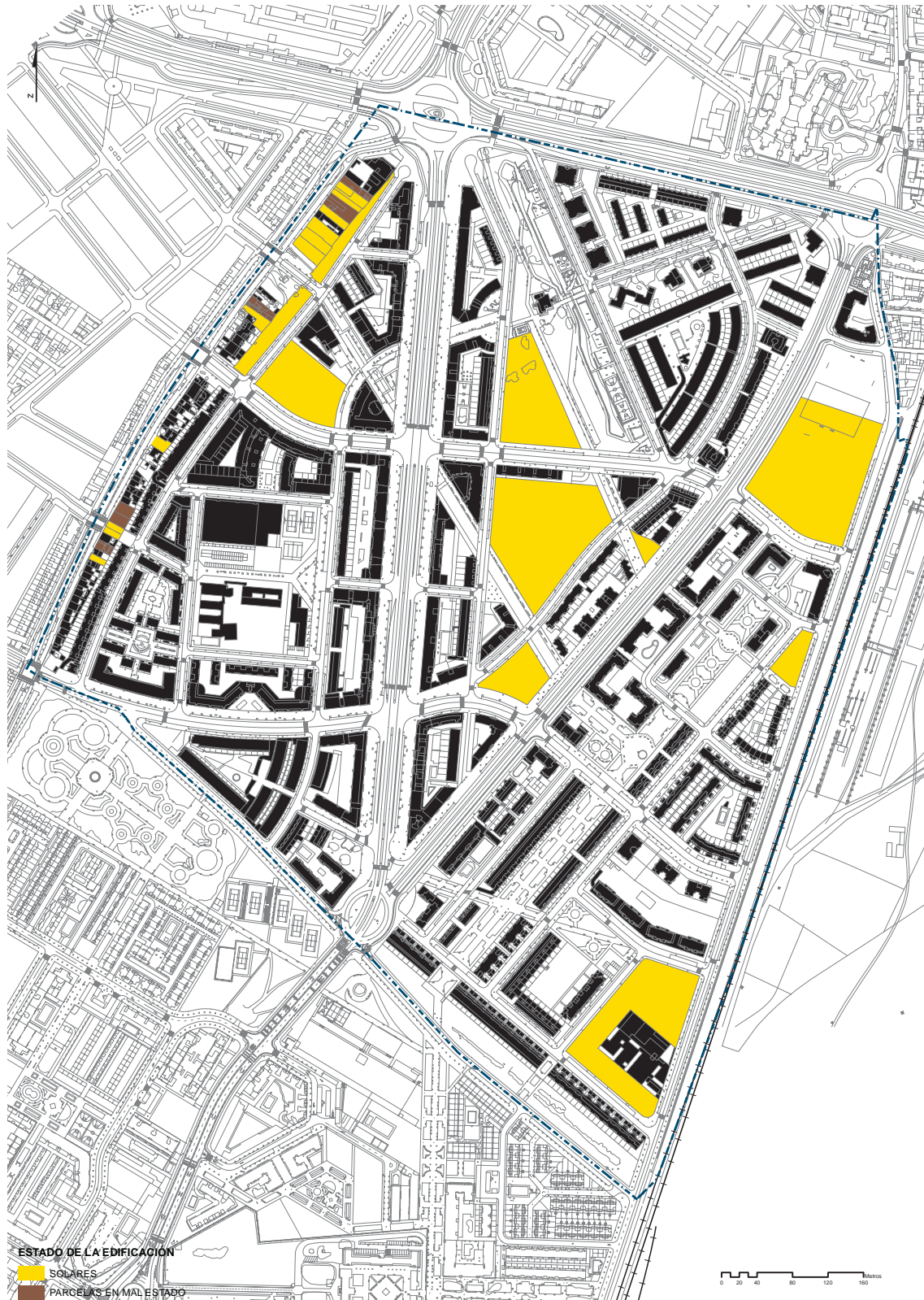
**El estado de la edificación en Parque Alameda-Paula López es muy bueno, reduciéndose los problemas a los asentamientos previos de casas molineras.**

Al tratarse de un barrio de apenas veinte años de antigüedad la edificación se encuentra en perfecto estado y además se construyó con una calidad y unas dotaciones que ya nada tenían que ver con las carencias y deficiencias de otras zonas más antiguas de la periferia de la ciudad.

En consecuencia, el deterioro se concentra únicamente en algunas zonas correspondientes a las agrupaciones de molineras de la Cañada Real, especialmente en el tramo más al norte, y del Torreón, aunque en este último caso hay que destacar que se está produciendo una sustitución de las antiguas molineras por pequeños bloques de viviendas colectivas.

**Aún existen varios solares dotacionales, algunos de importante tamaño, mientras que apenas queda espacio disponible para viviendas.**

Solo están sin ocupar dos solares en Paula López (destacando por su tamaño el que se sitúa alrededor de la sede de Aspaym) y otros tantos en las traseras de las casas molineras en el tramo norte de la Cañada Real, donde están aprobadas varias unidades de actuación. Todos los demás están previstos como solares dotacionales o destinados a áreas deportivas, lo que mantiene todavía un amplio espacio libre sin ocupar en el barrio.



Plano de estado de la edificación.



Paseo de Zorrilla.



Calle de los Vinos de Toro.



Calle del Salón del Abadengo, peatonal.

Parque lineal junto a la Casa Luelmo.



### C. Espacio público: viario y espacios libres.

**El viario en Parque Alameda-Paula López está bien dimensionado y jerarquizado, y posee unas magníficas condiciones ambientales, especialmente para la circulación peatonal.**

El viario está claramente jerarquizado, de tal modo que los ejes distribuidores que son el Paseo de Zorrilla y la carretera de Rueda dan acceso a calles que organizan el interior del barrio, con un tráfico más lento y con abundante espacio de aparcamiento. Se evita así por completo el tráfico de paso en estas zonas interiores, quizá con la única excepción de la calle que discurre junto a la vía del ferrocarril.

Por otro lado, las calles poseen una dimensión acorde a la altura de la edificación, concentrándose los edificios más altos junto al Paseo de Zorrilla y descendiendo hasta las cuatro plantas en las zonas interiores.

Asimismo, muchas calles cuentan con aceras amplias y el arbolado es muy abundante en todo el barrio, destacando especialmente los numerosos recorridos peatonales que permiten el tráfico de personas en un ambiente agradable y al margen del tráfico rodado.

También hay que mencionar que aún no han concluido las operaciones de conexión del viario desde de la Cañada Real hacia las zonas a ambos lados de la misma, lo que ha requerido el derribo de algunas casas molineras y que no ha terminado por completo en todos los puntos afectados.

**Los espacios libres son abundantes y forman una trama alternativa al viario, destacando sobre todo el parque lineal junto a la Casa Luelmo.**



Plaza central en la zona de Paula López.

El gran parque lineal en la zona de Parque Alameda conecta con los itinerarios peatonales arbolados que recorren el barrio, mientras que en la zona de Paula López aparece otro amplio recorrido peatonal y arbolado focalizado en una plaza en posición intermedia donde concluye precisamente uno de los itinerarios peatonales procedentes de parque Alameda. Asimismo, también existen pequeños jardines y plazas distribuidos en todo el barrio.



Polideportivo Pilar Fernández Valderrama.



Parroquia del Beato Florentino.



Sede de ASPAYM.

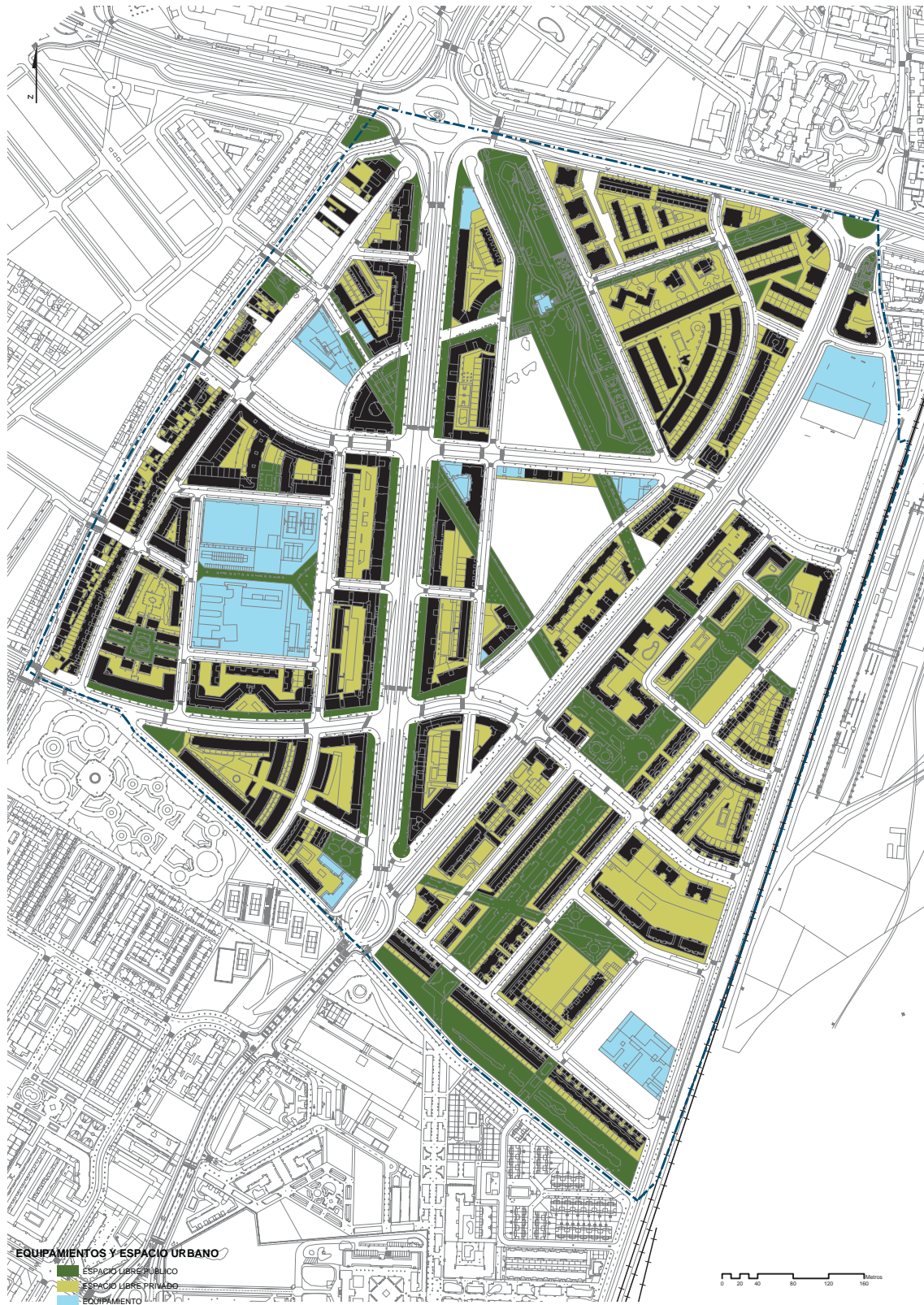
#### D. Equipamientos.

**El barrio dispone del equipamiento local necesario, sin que se detecten carencias al respecto, por otro lado fácilmente resolubles dada la amplia disponibilidad de solares dotacionales.**

El barrio dispone del equipamiento local básico, pudiendo además acceder a equipamientos más especializados presentes en áreas muy cercanas al barrio, por lo que no se observan deficiencias en este sentido.

**Los equipamientos se distribuyen homogéneamente en Parque Alameda, mientras que apenas existen en Paula López.**

Ya se ha comentado la acertada distribución de los equipamientos en Parque Alameda, mientras que el sector de Paula López solo dispone de un campo de fútbol en su extremo norte y de la sede de Aspaym en el sur, aunque tampoco se puede hablar de problemas de accesibilidad a las dotaciones de las zonas cercanas.



Plano de equipamientos y espacios libres.