



Bloque lineal de doble crujía en el plan parcial Zambrana, tipología predominante en los nuevos desarrollos.

3.2. Canterac-Nuevo Hospital.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

Morfológicamente, la zona de Canterac-Nuevo Hospital destaca por su heterogeneidad, ya que en ella conviven tramas muy diversas.

El elemento más reconocible es la gran cruz viaria que divide en cuatro zonas el barrio, formada por las calles Castañuelas-Dulzaina y Doctor José Ramón del Sol-Carraca, cuyo trazado es por otro lado y respectivamente paralelo y perpendicular a la avenida de Soria, que define el límite noreste de la zona, coincidiendo al mismo tiempo con las directrices de uno de sus grandes elementos, el Hospital Río Hortega.

Tomando como referencia el hospital, podemos destacar que todas las zonas al norte del mismo también se guían por estas directrices, especialmente el plan parcial Canterac, pues no en vano las definió y apoyó en ellas la pequeña retícula que lo conforma, deformada en su parte norte al asumir otra directriz en este caso diagonal y derivada del encuentro con el parque homónimo. Queda al margen el Centro Regional de Menores Zambrana pero no la fábrica de IVECO, que comparte estas directrices al haberse apoyado también en la avenida de Soria.

Por el contrario, la zona al sur del hospital se apoya en el trazado de la Ronda Interior Este, que fue la referencia del plan parcial Zambrana, el cual planteó una ordenación casi lineal en paralelo a esta vía y también (parcialmente) a la avenida de Segovia, rodeando por el sur las preexistencias allí ubicadas y que orbitan en torno a sus dos grandes equipamientos docentes (colegio y universidad).

Tipológicamente Canterac-Nuevo Hospital también es bastante diverso, aunque sí existe cierto predominio del bloque de doble crujía en las zonas más nuevas.

Imagen aérea de la zona correspondiente al plan parcial Zambrana, con el hospital Río Hortega a la derecha.

[Fuente: Bing Maps (2012).]



El bloque lineal aislado es claramente dominante en la zona correspondiente al plan parcial Zambrana, aunque su escasa longitud lo aproxima en muchas ocasiones casi más bien a la torre.

Por su parte, el sector fruto del plan parcial Canterac es más diverso, combinando el bloque lineal pero generando manzanas en L o en U con las ocho pequeñas torres en el límite con el parque y con los conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas que rodean dos de los lados del Centro Zambrana.

Finalmente, también hay que destacar la presencia en el barrio de viviendas unifamiliares del tipo casa molinera en la zona sur y también de carácter aislado, tanto en esta zona como en el extremo noreste, aunque aquí con un carácter de asentamiento marginal. Asimismo, hay una importante presencia de naves industriales en el barrio, más pequeñas y antiguas en el sector sur y generalmente mucho más nuevas y grandes en el sector noreste.

A.2. Usos.

Canterac-Nuevo Hospital combina de un modo casi equivalente los usos residenciales, industriales/comerciales y dotacionales.

El barrio cuenta con zonas eminentemente residenciales fruto de los planes parciales Canterac y Zambrana, destacando la buena mezcla con usos comerciales en el primero frente al exclusivo carácter residencial del segundo.

Al mismo tiempo, los usos propiamente industriales aparecen a gran escala en la factoría de IVECO y en mucho menor grado en las naves del extremo sur del barrio, mientras que la zona noreste del mismo está poblada de naves y edificios donde se combinan actividades de carácter terciario e industrial.

Finalmente, los usos dotacionales también tienen gran peso, destacando como grandes elementos de relevancia urbana el hospital Río Hortega y la universidad privada Miguel de Cervantes.



Tipologías abiertas en el plan parcial Canterac. Arriba, bloque lineal de doble crujía, y abajo, una de las torres.



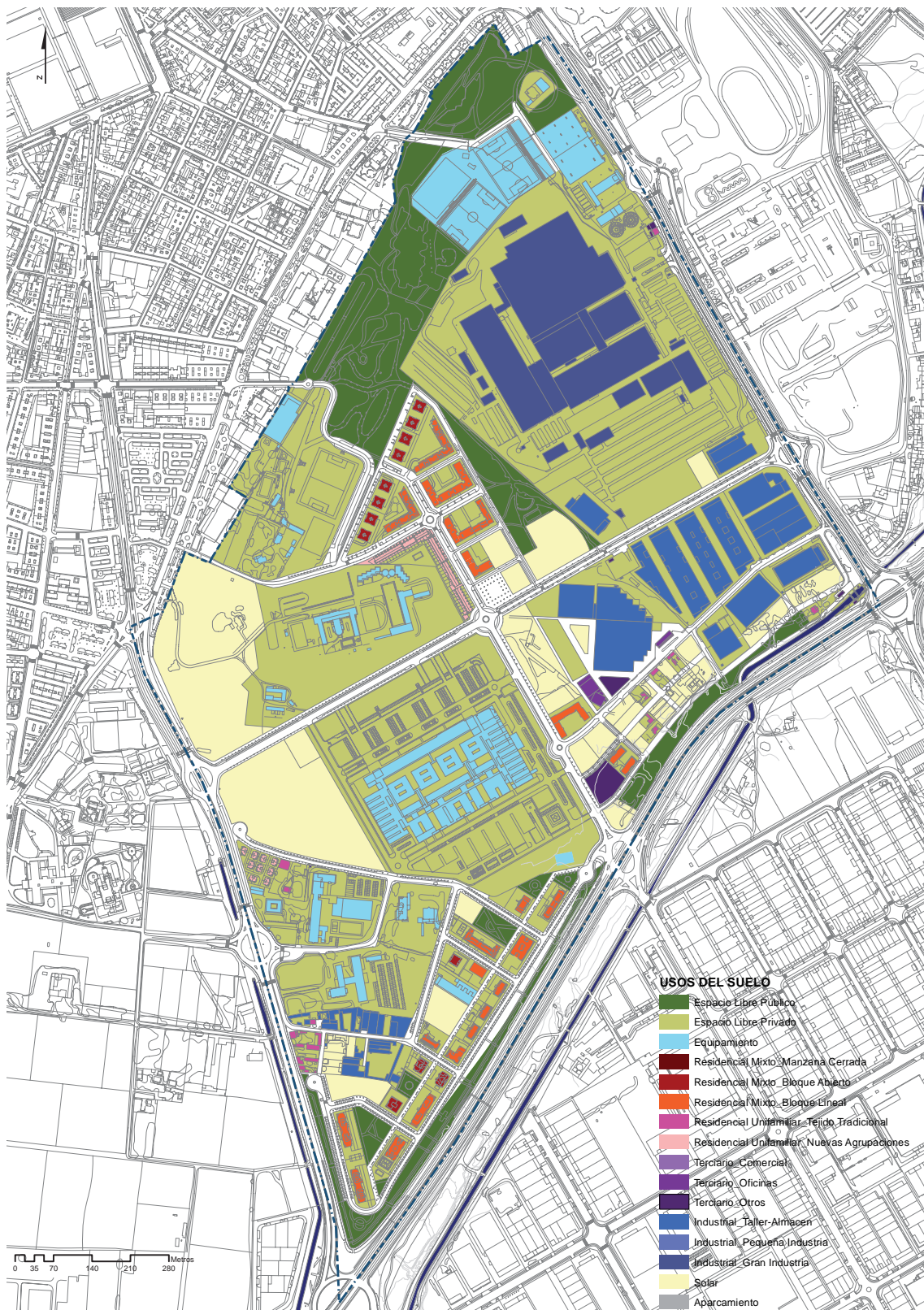
Locales comerciales en el plan parcial Canterac, alternándose entre ocupados y vacíos.



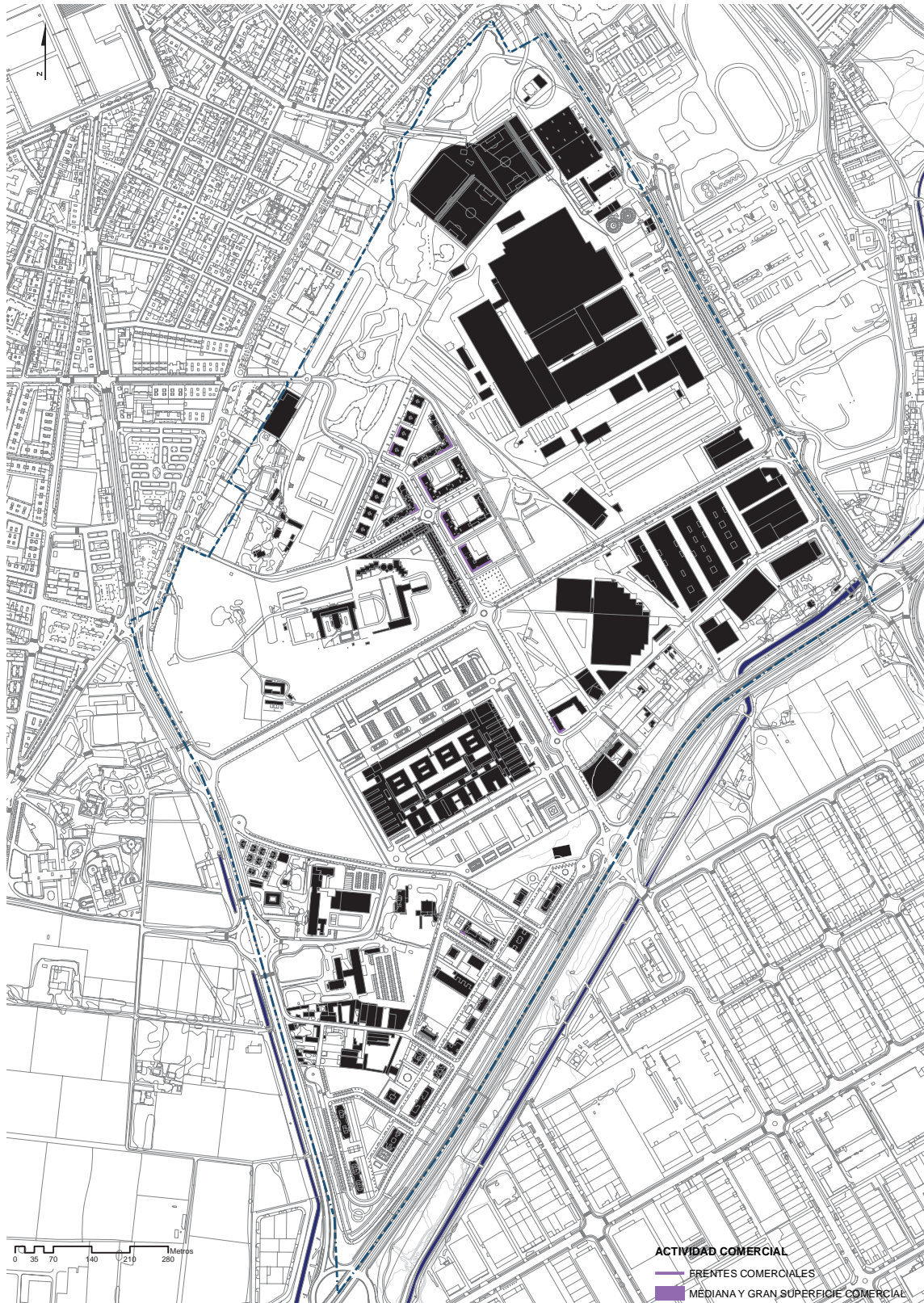
Factoría de IVECO.
[Fuente: Bing Maps (2012).]



Hospital Río Hortega.



Plano de usos del suelo.



ACTIVIDAD COMERCIAL
— FRENTES COMERCIALES
— MEDIANA Y GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

La diversidad de situaciones también se aplica en Canterac-Nuevo Hospital a lo referente al estado de la edificación.

En el barrio conviven edificios nuevos y sin ningún problema con otros muy deteriorados o prácticamente en ruinas, concentrándose estos últimos en el sector sur del barrio (en la zona de las viejas naves industriales) y en el asentamiento marginal junto al canal del Duero.

Todavía existen algunos solares disponibles en la zona, destacando por su tamaño y ubicación los dos que aparecen junto al Centro Zambrana (formando parte del recinto del mismo) y al hospital Río Hortega.

Al margen de ellos también hay solares disponibles en los terrenos de los planes parciales Zambrana y Canterac, la mayoría de ellos de carácter dotacional. Asimismo, hay que destacar que parte del suelo perteneciente a este último plan y coincidente con el ya mencionado asentamiento marginal junto al canal del Duero todavía no se ha llegado a urbanizar.



Edificios con un grado muy alto de deterioro en la zona de las viejas naves industriales.



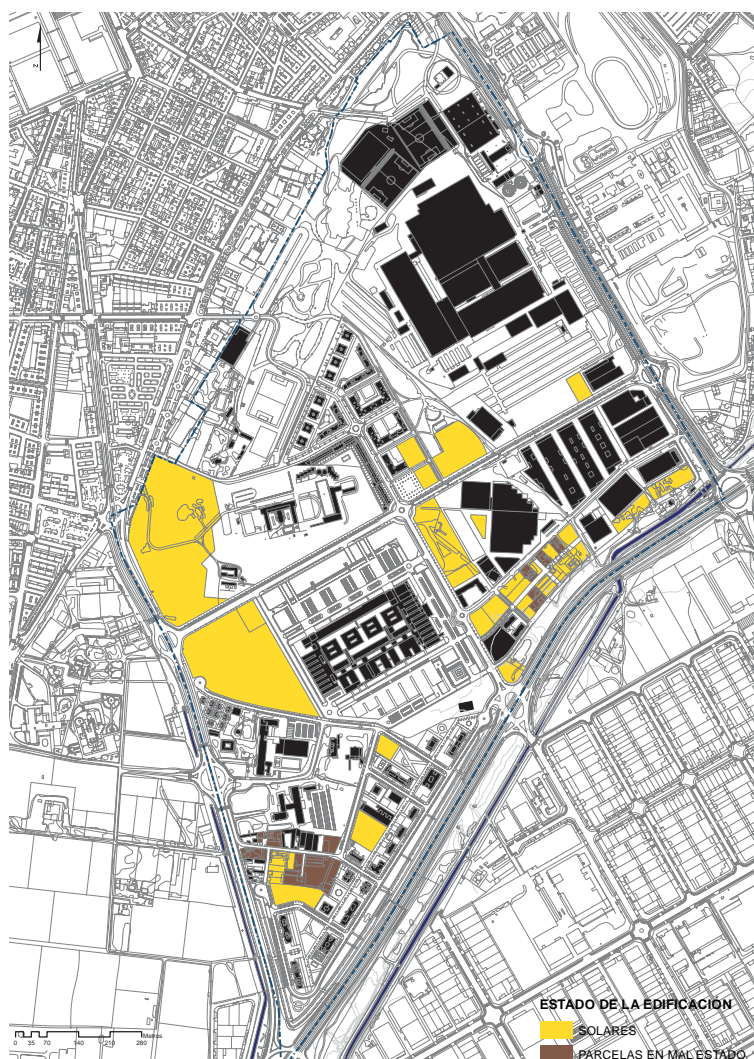
Solar de gran tamaño junto al hospital.



Solares en los planes parciales Zambrana y Canterac.



Plano de estado de la edificación.



C. Espacio público: viario y espacios libres.

De modo general, el viario de Canterac-Nuevo Hospital está bien dimensionado y jerarquizado, aunque existen algunas zonas con condiciones no tan buenas.

El tráfico se distribuye desde la ya comentada cruz que domina el viario de la zona, exceptuando el sector sur, que cuenta con sus propios accesos desde la Ronda y la avenida de Segovia, generando un anillo que no se llega a cerrar como convendría en la zona oeste debido a las preexistencias allí ubicadas.

Asimismo, casi todo el viario del barrio destaca por sus generosas aceras y por el numeroso arbolado, concentrándose los problemas de estrechez de las calles y malas condiciones ambientales en el entorno de las viejas naves industriales del sector sur y en el del asentamiento marginal del sector noreste.

Por otro lado, hay que mencionar el eje peatonal incluido en la zona del plan parcial Zambrana.

Este eje se plantea como recorrido interior, enlazando los espacios libres públicos y dotacionales del barrio, aunque podría haberse aprovechado también para incorporar al mismo otros usos complementarios del residencial.

Los espacios libres públicos más relevantes se concentran junto a las zonas residenciales fruto de los planes parciales Canterac y Zambrana.



Calle de los Arribes del Duero (Plan parcial Zambrana).



Calle de las Castañuelas (Plan parcial Canterac).

Calle Sierra de Gredos, eje peatonal de la zona del plan parcial Zambrana.



Plaza junto al Hospital Pío del Río Hortega.



En el primero hay que destacar la plaza orientada hacia el hospital y el parque que se sitúa como espacio de transición hacia el límite con la factoría de IVECO, asumiendo un papel en este caso secundario dada la cercanía del gran parque de Canterac.

Por su parte, el plan parcial Zambrana incorporó gran diversidad de espacios públicos, destacando los pequeños parques y plazas a ambos lados del ya comentado recorrido peatonal interior y también el eje verde que se coloca como solución de borde junto a la Ronda, de tal modo que los edificios quedan rodeados a ambos lados por espacios públicos muy diversos.

Finalmente, en el resto de zonas no se puede mencionar ningún espacio público relevante.



Eje verde entre la calle Arribes del Duero y la Ronda (Plan parcial Zambrana).

D. Equipamientos.

El barrio de Canterac-Nuevo Hospital cuenta con un número notable de equipamientos fundamentalmente de carácter urbano.

Como grandes elementos hay que destacar el hospital Río Hortega y la universidad Miguel de Cervantes, así como el Centro Zambrana, si bien en este caso se trata de un equipamiento con una connotación negativa que no se puede soslayar. En segundo término hay que mencionar también la potabilizadora de San Isidro, mientras que el equipamiento propiamente local se reduce al colegio Sagrada Familia, ubicado en la zona sur del barrio.

No obstante, la cercanía del gran conjunto dotacional junto al Paseo Juan Carlos I y los solares dotacionales disponibles en caso necesario impiden que se pueda hablar de carencias a este respecto.

Los equipamientos del barrio se concentran básicamente en dos grandes conjuntos.

El primero y principal es el de la zona central del barrio, donde se ubican los amplios terrenos ocupados por el hospital Río Hortega y por el Centro Zambrana, mientras que el sector sur del barrio también cuenta con una importante concentración de dotaciones alrededor de la universidad allí ubicada.



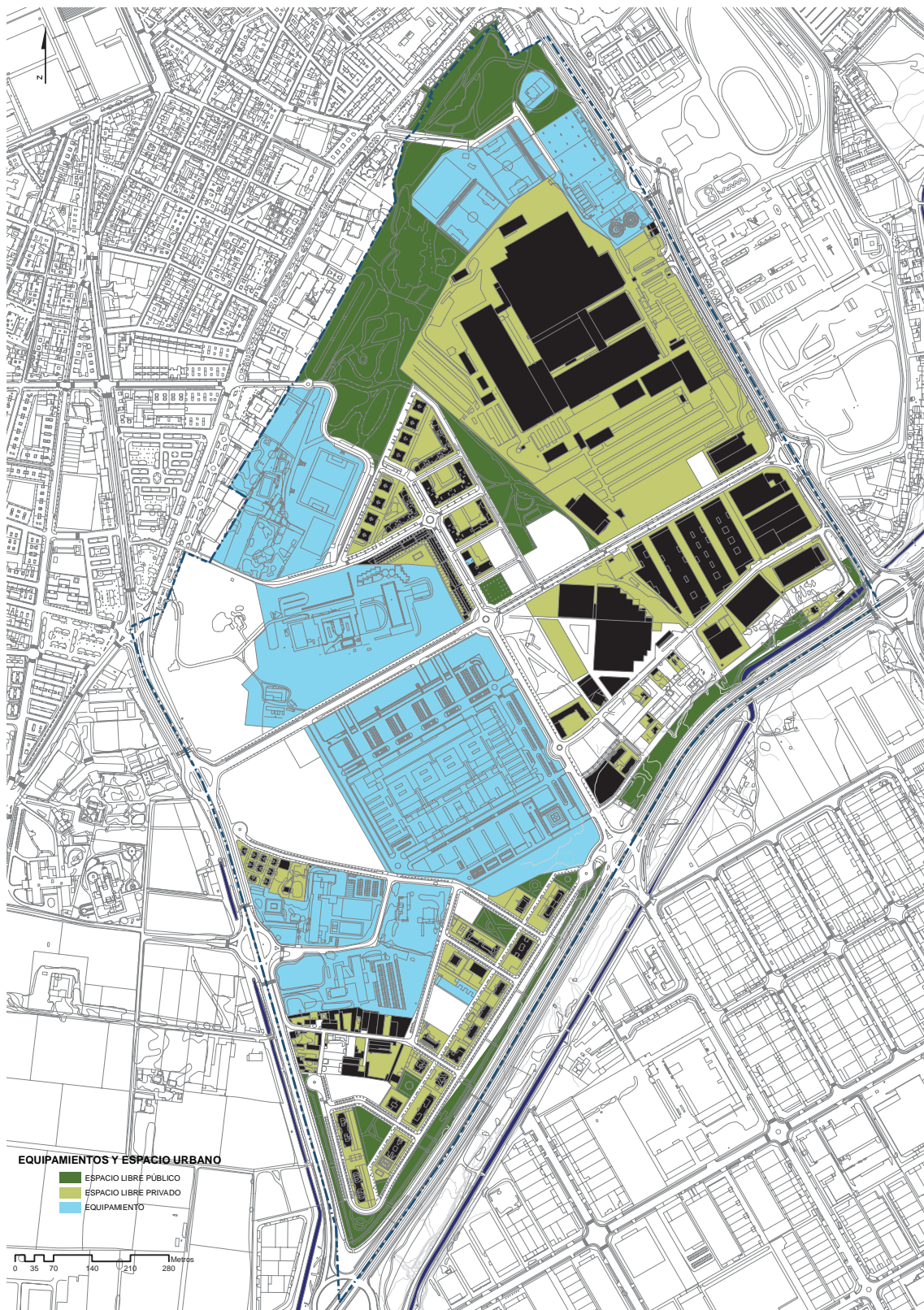
Potabilizadora de San Isidro.



Colegio Sagrada Familia.

Universidad Europea Miguel de Cervantes.





Plano de equipamientos y espacios libres.

3.3. Pinar de Jalón-La Florida.

A. Morfología urbana, tipos edificatorios y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio de Pinar de Jalón presenta una doble trama ortogonal referenciada a sendos ejes viarios que definen su límite occidental y que a su vez queda alterada por el paso a través del barrio del canal del Duero.

La trama principal nace referenciada a la avenida de Zamora, mientras que hacia la mitad del barrio se genera un segundo eje viario que a su vez da lugar a otra trama también ortogonal pero referenciada a él. Posteriormente, ambas se descomponen al encontrarse con el trazado del canal del Duero, que introduce una variación en la trama que se convierte también en variación en usos y en tipologías.

Del mismo modo, la zona correspondiente al plan parcial Industrial Jalón recurre también a una doble trama ortogonal referenciada a otros tantos ejes viarios.

Una primera trama de manzanas más pequeñas y con una ligera curvatura en sus calles (correspondiente a la zona residencial del plan) se referencia al canal del Duero, mientras que la segunda, de manzanas más grandes y alargadas y destinadas a usos industriales, toma como referencia la autovía Valladolid-Segovia. Asimismo, las zonas más irregulares en el encuentro de ambas tramas se destinan a los usos dotacionales.

En cuanto a las tipologías edificatorias, el bloque residencial de doble crujía es claramente dominante.

El bloque se dispone en línea o bien formando parte de manzanas semiabiertas en las que se combinan bloques en línea, en L, en U, etc. También aparecen tres conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas, mientras que las naves de carácter industrial dominan la parte del barrio al otro lado de la avenida de Zamora.

En cuanto a los restantes terrenos incluidos en el barrio, no se puede hacer mayor consideración si nos ceñimos a su situación actual, encontrándose sin urbanizar y poblados únicamente por algunos elementos dispersos ya descritos anteriormente.



Bloque de viviendas en la calle Mulhacén.



Grupo de adosados en la calle Moncayo.

Imagen aérea del barrio de Pinar de Jalón cuando aún se estaba iniciando su ocupación.

[Fuente: Bing Maps (2012).]



A.2. Usos.

El barrio de Pinar de Jalón es residencial pero también cuenta con importantes zonas de carácter industrial.

El barrio en sí es casi exclusivamente residencial, ya que apenas se localizan en él unos pocos locales comerciales. Sin embargo, la zona al otro lado de la avenida de Zamora es de carácter terciario, destacando la presencia de un supermercado y un almacén mayorista, mientras que el plan parcial Industrial Jalón está destinado tanto a usos residenciales como industriales, si bien en la actualidad se encuentra prácticamente sin ocupar.

Dejamos nuevamente al margen el resto de terrenos que se encuentran sin urbanizar, afectando a buena parte de ellos el ya aprobado y citado plan parcial La Florida, de carácter residencial.

En cuanto a los usos dotacionales, solo se pueden citar el colegio y el sanatorio del extremo norte de la zona, mucho más cercanos en todos los sentidos al anejo barrio de Delicias que a estos nuevos desarrollos.

Los solares dotacionales disponibles en el barrio de Pinar de Jalón y en la zona del plan Industrial Jalón están todos actualmente sin ocupar.



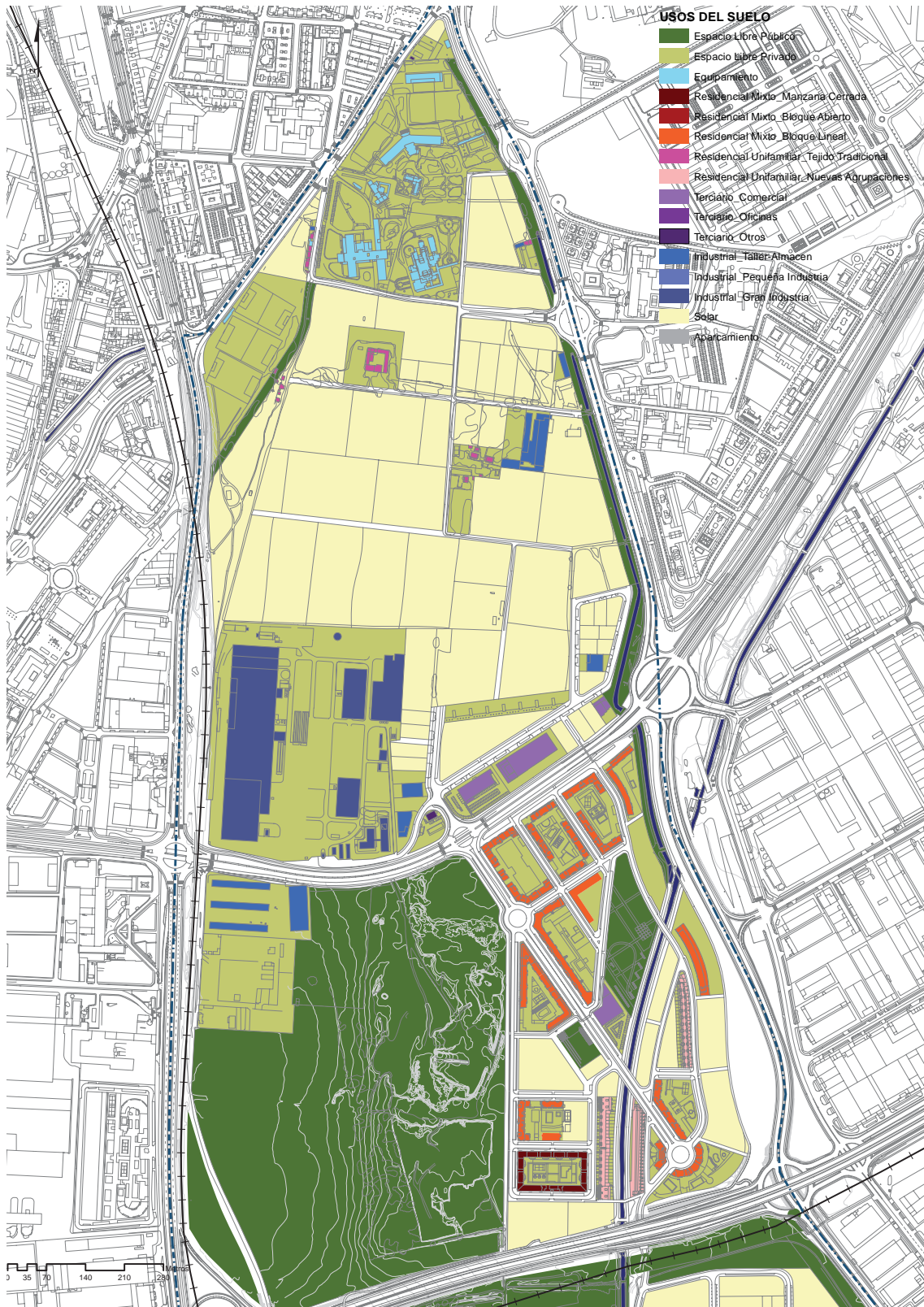
Locales comerciales en la calle Mulhacén.



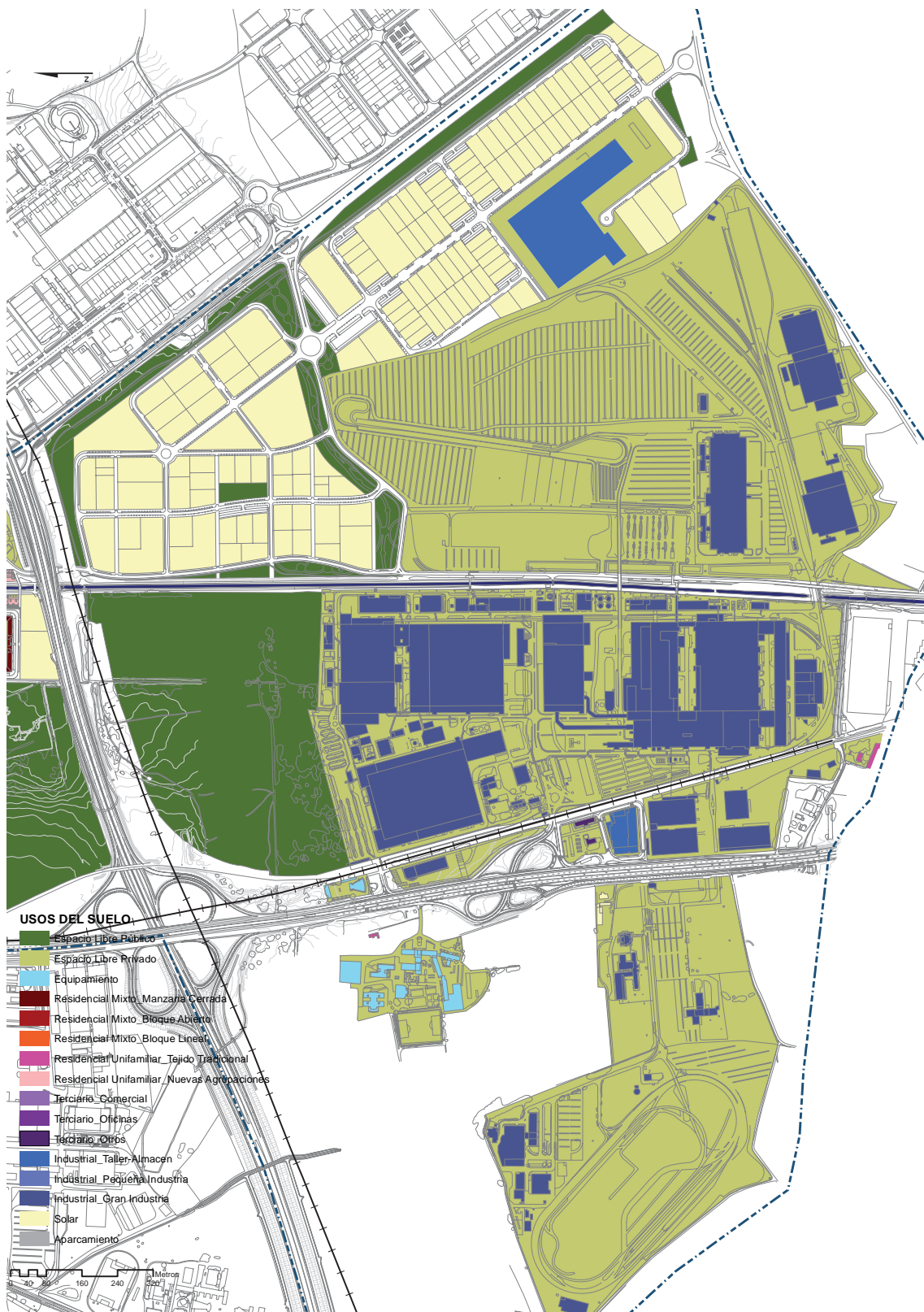
Almacén mayorista y supermercado en la calle Teide.



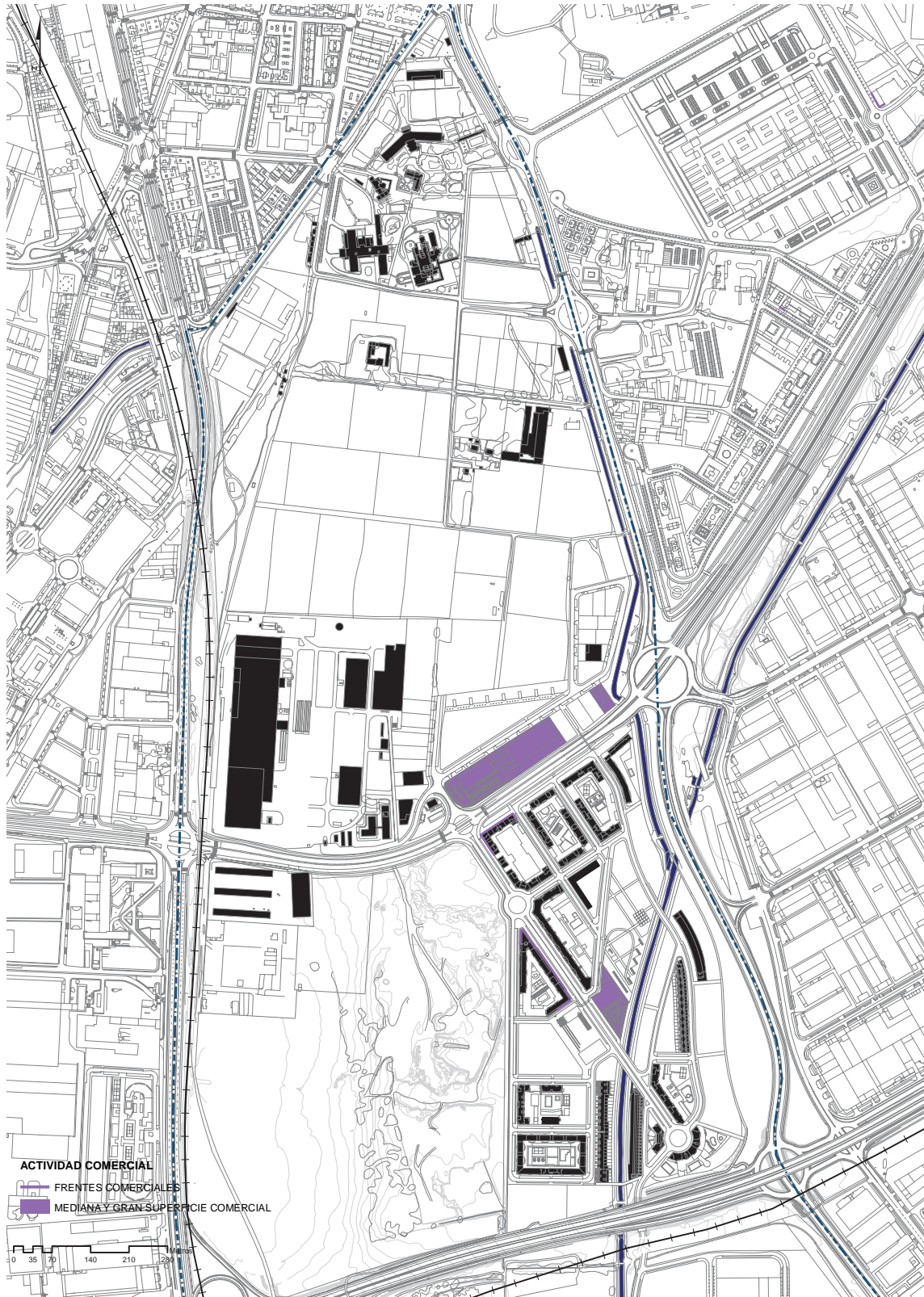
Sanatorio Benito Menni, junto al barrio de Delicias.



Plano de usos del suelo.



Plano de usos del suelo (Suelo al sur de la Ronda Exterior).



Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

En lo que respecta al barrio de Pinar de Jalón el estado de la edificación es muy bueno, mientras que el resto de zonas presentan varios elementos dispersos en muy mal estado o directamente en ruinas.

Los edificios recientemente construidos en el barrio presentan como es lógico unas muy buenas condiciones, por lo que todos los problemas de mal estado se concentran en los diversos elementos desperdigados en las demás zonas. Podemos mencionar así la antigua fábrica de Uralita, actualmente abandonada, las naves en el cruce de las avenidas de Madrid y Zamora, también bastante deterioradas, o las diversas ruinas o naves deterioradas que ocupan el suelo ya ordenado por el plan parcial La Florida.

El suelo sin urbanizar es dominante en toda esta zona mientras que el número de solares también es notable en los nuevos desarrollos.

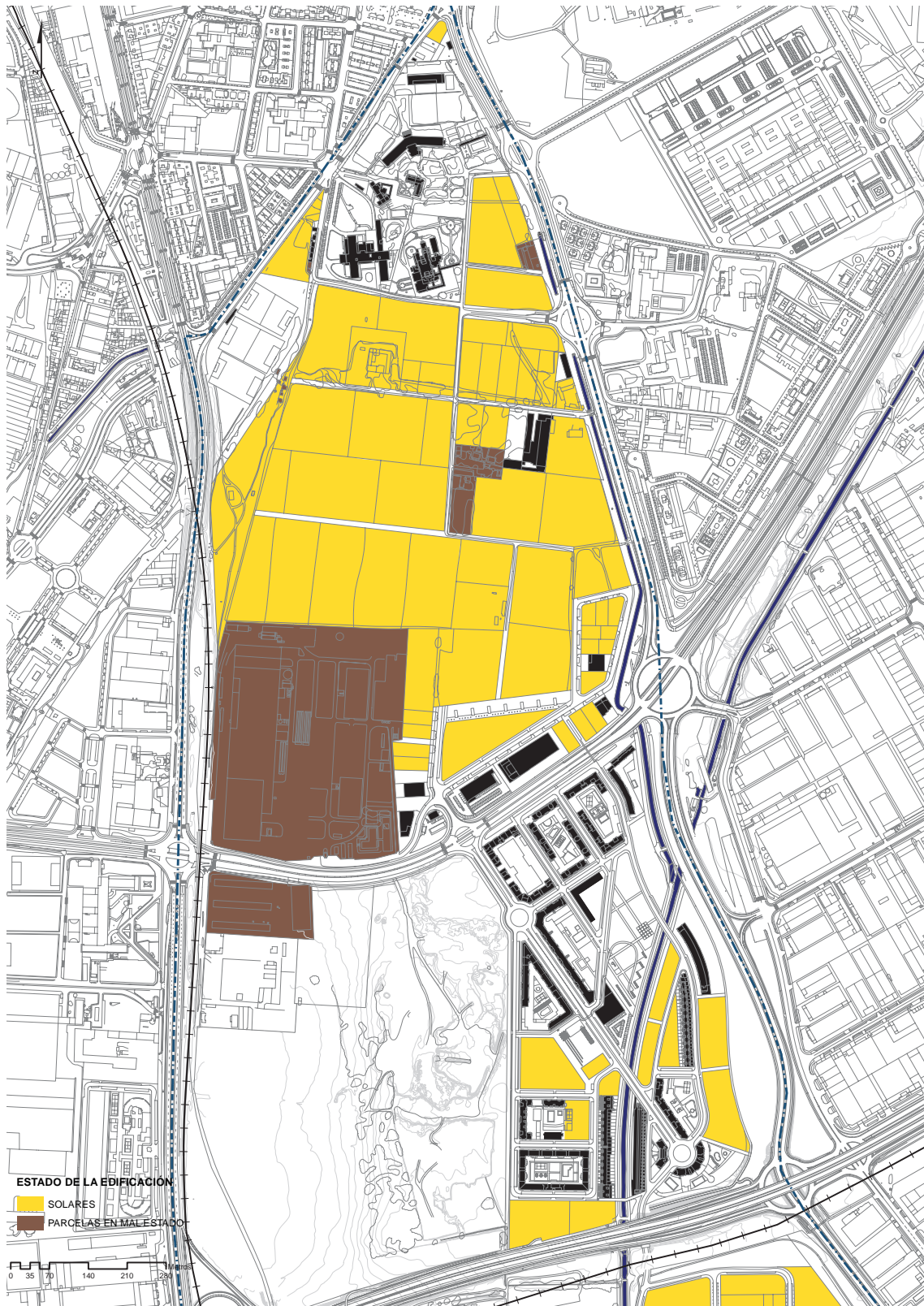
Al margen de todo el suelo sin urbanizar, hay que destacar que salvo uno, todos los solares fruto del plan parcial Industrial Jalón están actualmente sin ocupar. Por su parte, en el barrio de Pinar de Jalón solo quedan dos solares disponibles para uso residencial colectivo y otros dos para viviendas unifamiliares, ya que todos los demás están destinados a equipamientos. Asimismo, en la zona del barrio al otro lado de la avenida de Zamora también hay todavía numerosos solares disponibles, todos ellos para usos de carácter industrial/terciario.



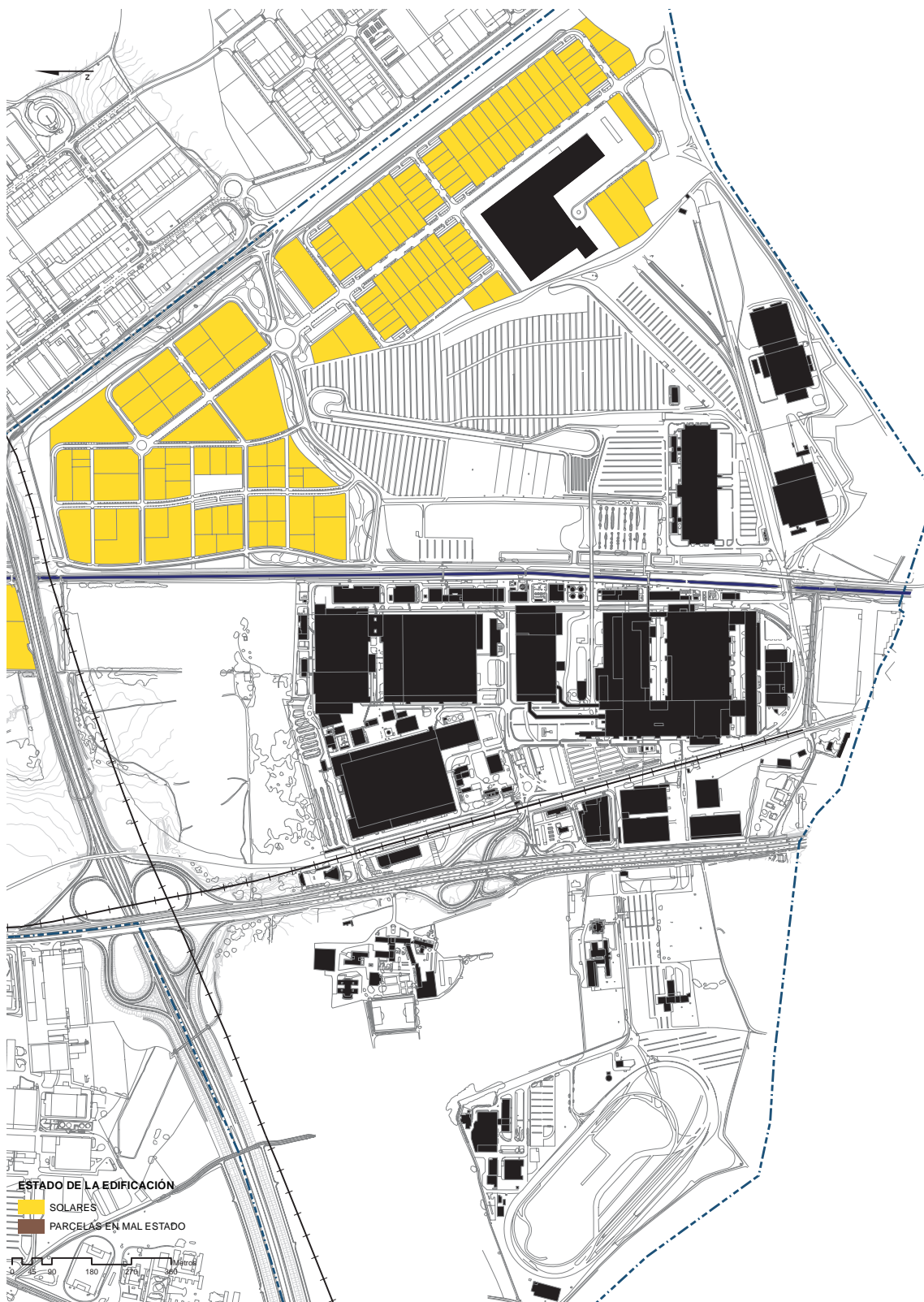
Imágenes de la antigua fábrica de Uralita, actualmente en estado de abandono.

Suelo sin urbanizar (con edificaciones dispersas) correspondiente al plan parcial La Florida.





Plano de estado de la edificación.



Plano de estado de la edificación (Suelo al sur de la Ronda Exterior).

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El barrio de Pinar de Jalón dispone de un viario bien jerarquizado y dimensionado y con buenas condiciones ambientales.

La zona residencial se organiza mediante un anillo principal que nace y muere en la avenida de Zamora y desde el que parten las demás calles interiores del barrio. La sección de las calles responde perfectamente a esta jerarquía, contando con aceras de anchura suficiente y con arbolado generalizado en todas ellas.

Estas mismas condiciones caracterizan también a la parte del barrio al otro lado de la avenida de Zamora, donde también aparece un anillo en este caso interno, y a los terrenos del plan parcial Industrial Jalón, donde en su sector residencial hay que destacar la presencia de calles de coexistencia.

También hay que destacar algunos recorridos peatonales, como los que acompañan el trazado del canal del Duero o el que se ubica en el límite oriental del barrio.

A ambos lados del canal se han generado unos recorridos de tierra con profusión de arbolado que se inician al otro lado de la avenida de Zamora y continúan a lo largo de la zona del plan Industrial Jalón tras atravesar el propio Pinar de Jalón. Es en este último tramo donde actualmente se echa en falta mejor accesibilidad desde las calles del barrio y mejores condiciones de urbanización que permitan convertir estos recorridos en un verdadero paseo, condición a la que se aproxima mucho más el recorrido que bordea todo el límite oriental del barrio, aunque en este caso las limitaciones vienen precisamente de esta condición limítrofe.

El barrio de Pinar de Jalón cuenta con una plaza y con un parque de gran calidad.



Calle Kilimanjaro.



Calle Aneto.



Calle Teide.



Canal del Duero, con sendos caminos en las orillas.



Plaza Everest, en el centro del barrio.

La plaza no juega todavía un papel relevante ya que está bordeada de solares dotacionales todavía sin ocupar, aunque en el futuro esta situación permitirá que se convierta en centro neurálgico del barrio.

También hay que destacar la calidad del parque del barrio, ubicado acertadamente junto al canal del Duero y en una zona donde de este modo se pudieron conservar varios grandes pinos de los existentes antes de que se llevara a cabo la urbanización de la zona.



Parque entre la zona industrial de Pinar de Jalón y el suelo sin urbanizar correspondiente al plan parcial La Florida

Asimismo, las zonas industriales del otro lado de la avenida de Zamora y el sector residencial del plan Industrial Jalón cuentan también con zonas verdes aunque dispuestas únicamente como solución de borde.

En el primer caso se ha dispuesto un pequeño parque lineal que de momento se enfrenta a los terrenos actualmente sin urbanizar que corresponden al plan parcial La Florida, mientras que en el caso del plan Industrial Jalón las zonas verdes se concentran en los bordes de la parte norte del mismo, renunciando a un papel estructurante para convertirse solo en espacio de transición hacia los grandes ejes viarios que lo rodean o hacia el sector más industrial del nuevo desarrollo. Así, solo se puede destacar la presencia de una pequeña plaza en la zona central del sector residencial del plan.

Parque del barrio, ubicado junto al Canal del Duero.



D. Equipamientos.

Los equipamientos de toda la zona se reducen hoy en día al colegio y el sanatorio junto al barrio de Delicias, y a un pequeño centro infantil en Pinar de Jalón.

Los numerosos solares dotacionales del barrio de Pinar de Jalón y del plan Industrial Jalón están todos actualmente sin ocupar, aunque esta reserva de espacio debería satisfacer en el futuro las necesidades de equipamiento local de toda la zona.

Hay que destacar que en el caso de Pinar de Jalón estos solares se han ubicado en relación con otros espacios públicos como la plaza o el canal del Duero, mientras que en la zona de Industrial Jalón se ha optado por situarlos como elementos de separación entre el sector residencial y el sector industrial previstos en el plan.



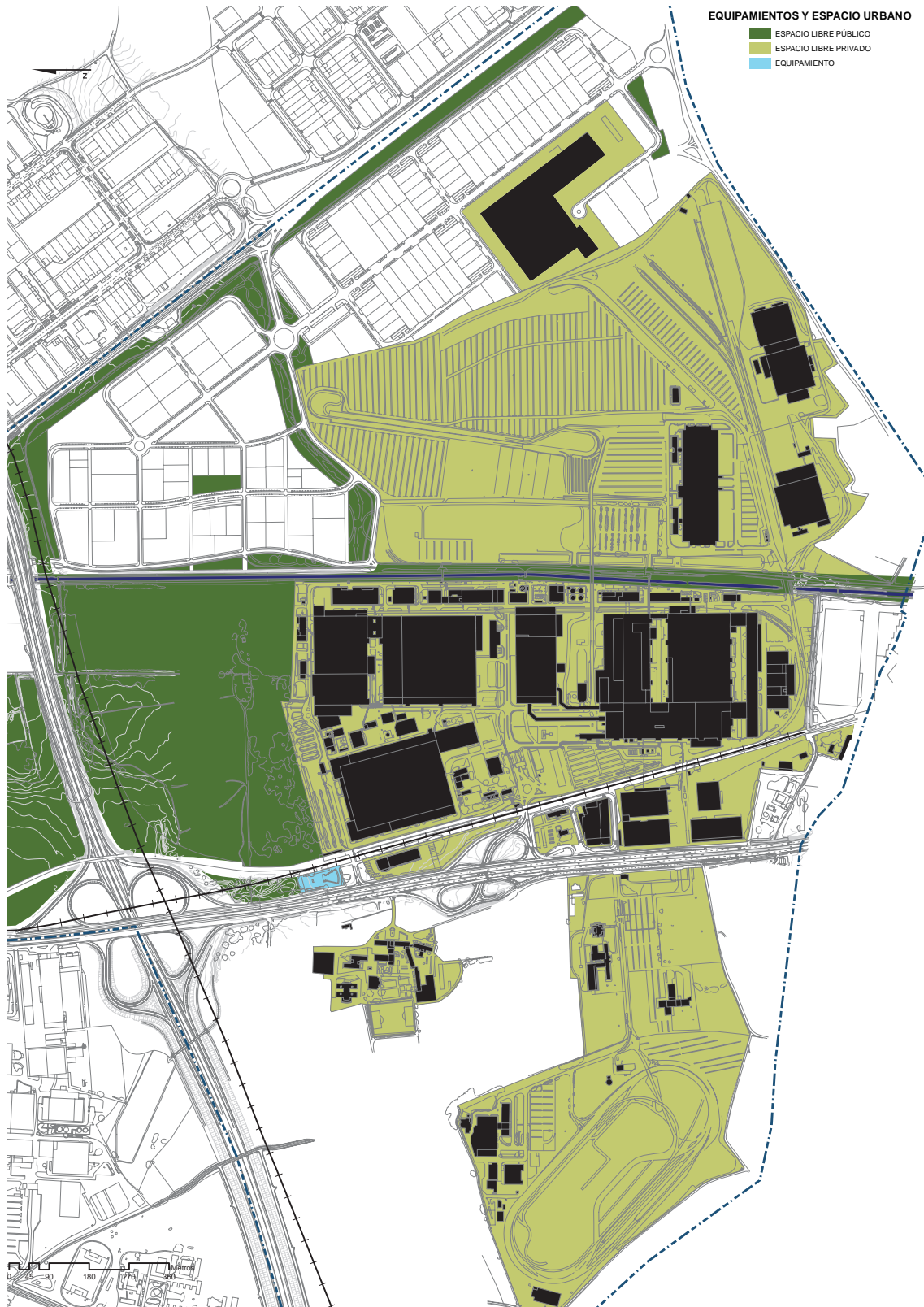
Colegio San Viator, junto al barrio de Delicias.



Centro infantil en la calle Kilimanjaro.



Plano de equipamientos y espacios libres.



Plano de equipamientos y espacios libres
 (Suelo al sur de la Ronda Exterior).