



Avenida de Salamanca.



Vista del puente de Poniente desde el puente de Isabel la Católica, con el edificio Duque de Lerma al fondo.

**Accesos y conexiones principales.**

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

## 1. Características generales.

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

**El barrio de Huerta del Rey se ubica en el oeste de la ciudad de Valladolid, contando con unos bordes consolidados y bien definidos.**

Limita al norte con la avenida de Gijón y el barrio consolidado de la Victoria, al oeste con la calle de las Mieses y el barrio consolidado de Girón, al sur con la calle del Padre José Acosta y el barrio ya bastante consolidado de Villa de Prado y al este con el Río Pisuerga.

**La principal vía estructurante y de acceso al barrio es la avenida de Salamanca, que lo atraviesa de norte a sur.**

Como corredores complementarios, perpendiculares al principal, se sitúan, de sur a norte, las avenidas Sánchez Arjona / Padre José Acosta, la avenida José Luis Arrese, la avenida Vicente Mortes y, en el límite septentrional del barrio, la avenida de Gijón. Estos cuatro corredores estructuran el barrio y están articulados por otros tantos puentes (García Morato, Isabel la Católica, Poniente y Mayor), conectando con el centro histórico. Destaca asimismo la avenida de las Mieses, paralela a la de Salamanca y que conecta con el barrio de Villa del Prado.



## 1.2. Apunte histórico.

### A. Huerta del Rey.

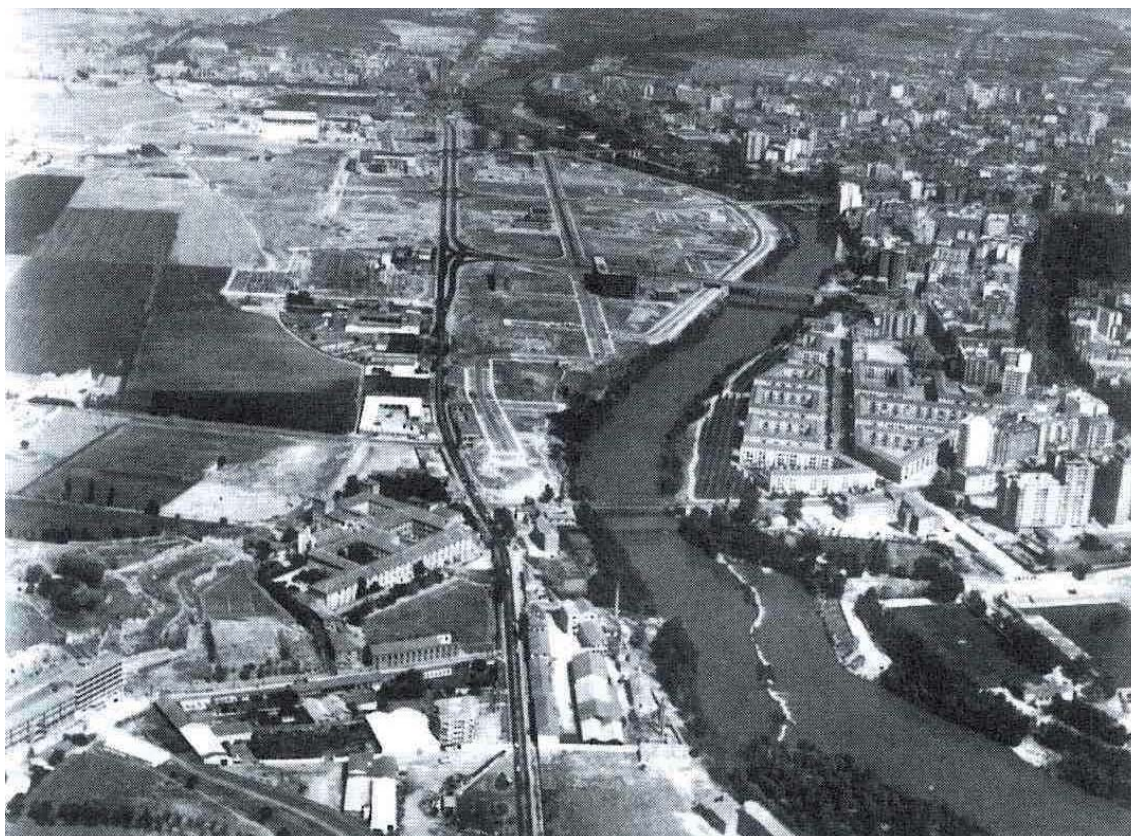
**El barrio de Huerta del Rey constituye un ejemplo del modelo urbano funcionalista, desarrollándose fundamentalmente en los años 70.**

La Huerta del Rey fue desde el siglo XVI una propiedad de la Corona destinada a lugar de ocio (de ahí su nombre), siendo desamortizada del Patrimonio Real por Isabel II en 1865 y convertida en campos de cultivo dados en arrendamiento.

Esta situación se mantuvo más o menos inalterada hasta que en 1963 el Instituto Nacional de la Vivienda impulsó un primer plan parcial para dar lugar al actual barrio, procediendo a la expropiación de un total de 59 hectáreas ubicadas entre el río Pisuerga y la actual avenida de Salamanca y en ese momento propiedad ya del Ayuntamiento, que cedió a este organismo estatal la gestión del proceso. Se trataba de una zona preferente de expansión de la ciudad en tanto en cuanto se hallaba conectada a ella por dos nuevos puentes construidos pocos años antes, el de Isabel la Católica y el de Poniente, de iniciativa municipal y terminados en 1960, único resultado tangible de anteriores proyectos de ocupación nunca llevados a la práctica. A ellos se uniría en 1966 el puente de García Morato, ejecutado por el organismo estatal de carreteras, de tal manera que los tres puentes sirvieron de referencia para el plan parcial, para

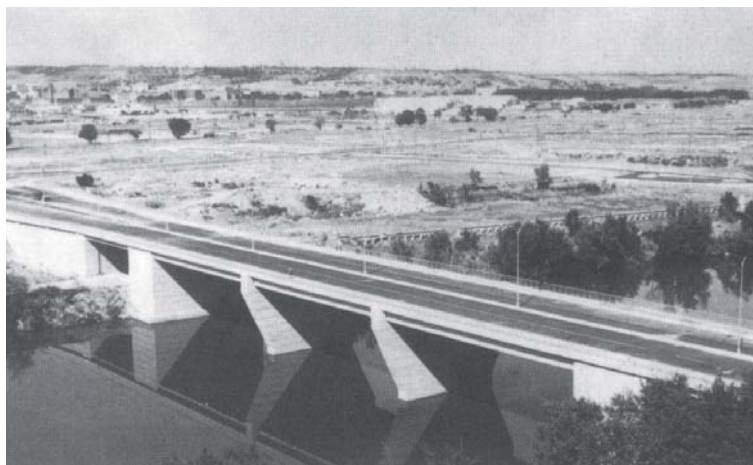
Vista aérea del barrio de Huerta del Rey durante los primeros momentos de su urbanización.

[Fuente: GARCÍA CUESTA, José Luis. *De la urgencia social al negocio inmobiliario*, Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid, 2000, p.342.]



Vista aérea del puente de García Morato, terminado en 1966.

[Fuente: GARCÍA CUESTA, José Luis. *De la urgencia social al negocio inmobiliario*, Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid, 2000, p.343.]



cuya elaboración el Instituto Nacional de la Vivienda convocó un concurso del que saldría finalmente una propuesta refundida.

Aunque las obras de urbanización se ejecutaron en la segunda mitad de la década de los sesenta, las primeras edificaciones no se levantaron hasta principios de los setenta, lo que obligó a impulsar una reforma de este plan parcial de 1963, la cual nunca llegó a aprobarse pero sí vino a aportar las características fundamentales del sector. Entre otras medidas se redujo la densidad de viviendas prevista inicialmente y se aumentaron sustancialmente las superficies dotacionales.

Esta situación no se solventó hasta 1979, momento en que se redactó la remodelación definitiva del plan parcial de Huerta del Rey en su primera fase, limitada en la práctica a sancionar todas las actuaciones ya ejecutadas.

**El barrio se desarrolló en dos fases sucesivas, separadas por la avenida de Salamanca y de similares características.**

El mismo Instituto Nacional de la Vivienda impulsó también el desarrollo de la segunda fase para Huerta del Rey, surgida a partir de otro plan parcial en este caso aprobado en 1971 y a su vez modificado en 1979, cuando realmente comenzó la ocupación más intensa del mismo. Se trata de un sector muy similar a la primera fase, desarrollado al otro lado de la avenida de Salamanca y partido en dos por la presencia en su zona central del recinto de la Feria de Muestras.

Cabe destacar la aprobación en 1989 de un plan especial de reforma interior referido a esta segunda fase que, con una ocupación del espacio ya prácticamente completa, pretendió solventar algunas de las deficiencias detectadas en su desarrollo y que se referían fundamentalmente a la ubicación de los núcleos de actividad comercial.

Al margen de estas dos fases se puede asimilar también al barrio el plan parcial Caño Morante (Insonusa), aprobado en 1978 y ubicado al noroeste de la segunda fase, compartiendo con ella época de desarrollo y características tipológicas.

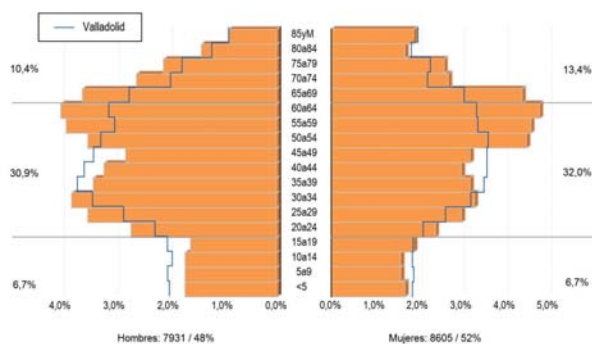
## 2. Resumen socioeconómico.

Es un espacio urbano residencial desarrollado a principios de la década de 1970 con el objetivo de añadir a la ciudad los terrenos situados en la margen derecha del Pisuegra, que ocupan una extensión de 146,04 Has., en las que residen un total de 16.536 vecinos, que suponen el 5,3% de la población vallisoletana, aunque en los últimos diez años esta población del barrio se ha visto reducida en un 13,4%, lo cual tiene que ver fundamentalmente con el cambio de ciclo generacional, la independización de los hijos y la reducción del tamaño medio de las familias. La zona cuenta con un total de 6.197 familias, de las que un 22% son unifamiliares y con un tamaño medio total de 2,72 personas por hogar. La estructura demográfica de su población muestra un índice de juventud del 9,9%, frente a un envejecimiento del 23,8% y un porcentaje de población extranjera del 4,5%.

Su desarrollo urbano ha generado un total de 10.215 Unidades Urbanas, de las que su mayor parte, 7.143, son viviendas, que cuentan con una superficie media de 137 m<sup>2</sup>, frente a 366 unidades referidas a usos comerciales y 50 a oficinas.

Las actividades económicas que se desarrollan en la zona se apoyan en un total de 804 licencias empresariales, lo que supone el 3% del total, y 205 profesionales, con un 2%, siendo las actividades relacionadas con alquileres, seguros y banca las más implantadas, así como también la 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
08	Huerta del Rey	19.086	18.850	18.151	17.357	17.928	16.536
	Evolución de la población	100,0	98,8	95,1	90,9	93,9	86,6
	% Respecto Valladolid	6,0	5,9	5,7	5,5	5,7	5,3

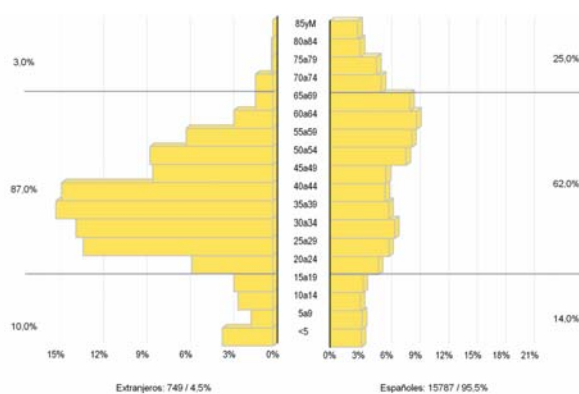
### 2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	50,8	50,76
Envejecimiento	23,8	21,36
Sobreenvejecimiento	11,7	14,39
Juventud	41,4	57,64
Maternidad	16,7	18,11
Tendencia	100,7	98,35
Reemplazo	67	75,96
Infancia	9,85	12,31
Masculinidad	92,17	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	1.359	22%	1.359	27%
de 2 personas	1.811	29%	1.811	28%
de 3 personas	1.480	24%	1.480	22%
de 4 personas	1.062	17%	1.062	16%
de 5 personas	296	5%	296	4%
de 6 personas	117	2%	117	1%
de 7 y más personas	72	1%	72	1%

**Tamaño medio familiar**  
 2,72 Área  
 2,54 Valladolid

## 2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	8.850	80%	78%
Autobuses	9	0%	0%
Camiones	919	8%	8%
Motocicletas	582	5%	6%
Tractores	211	2%	2%
Remolques	120	1%	1%
Ciclomotores	441	4%	4%
Vehículos	11.132	100%	100%

## 2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m <sup>2</sup>	%	%
Vivienda	7.143	70%	62%	981.440	46%	40%
Almacén	2.498	24%	30%	93.339	4%	6%
Industria	20	0%	1%	37.698	2%	8%
Comercio	366	4%	4%	38.661	2%	3%
Oficina	50	0%	1%	26.216	1%	3%
Otros Usos terciarios	46	0%	0%	228.697	11%	7%
Otros Usos	40	0%	1%	10.265	0%	1%
Solar	52	1%	1%	695.804	33%	32%
Total	10.215	100%	100%	2.112.120	100%	100%

## 2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
<b>Empresariales</b>	<b>804</b>	<b>79,06%</b>	<b>82,31%</b>
Ganadería independiente	3	0,29%	0,11%
Energía y agua	12	1,18%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	2	0,20%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	3	0,29%	1,22%
Otras industrias manufactureras	14	1,38%	2,29%
Construcción	131	12,88%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	267	26,25%	34,41%
Transporte y comunicaciones	27	2,65%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	232	22,81%	19,71%
Otros servicios	113	11,11%	12,07%
<b>Profesionales</b>	<b>205</b>	<b>20,16%</b>	<b>17,27%</b>
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3	0,29%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	5	0,49%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	1	0,10%	0,15%
Otras industrias manufactureras	7	0,69%	0,45%
Construcción	51	5,01%	2,68%
Comercio y la hostelería	36	3,54%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	52	5,11%	6,46%
Otros servicios	50	4,92%	4,96%
<b>Artísticas</b>	<b>8</b>	<b>0,79%</b>	<b>0,42%</b>
Total	1.017	100%	100%

### 3. Análisis urbanístico.

#### 3.1. Huerta del Rey.

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

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

**El barrio de Huerta del Rey se caracteriza por su trama urbana reticular referenciada a la avenida de Salamanca.**

La retícula se traduce en grandes manzanas delimitadas por un viario claramente jerarquizado desde las grandes vías de paso y acceso (Avenidas de Salamanca, Sánchez Arjona, José Luis Arrese, Vicente Mortes, etc.) hasta las calles interiores del barrio, que en muchos casos rematan en fondos de saco destinados a aparcamiento.

**Las parcelas se identifican como concepto de diseño con las propias manzanas.**

El espacio urbano se configura a través de edificaciones de carácter aislado con gran densidad de viviendas y rodeadas de amplios espacios libres privados destinados fundamentalmente a zonas verdes, en un modelo opuesto a la calle tradicional y en el que los usos no residenciales se ubican bien en grandes conjuntos dotacionales, bien en zócalos comerciales.

**El barrio presenta las tipologías edificatorias propias del modelo urbano funcionalista, con una gran densidad de viviendas.**

Representación de las tipologías más características de Huerta del Rey.

[Fuente: Bing Maps (2012)]





Bloques y torres en la calle del Arado.

Se distinguen tres tipos edificatorios básicos que aportan la imagen característica del barrio: torre aislada, bloque lineal de doble crujía y bloque lineal de cinco crujías con patios interiores, con variaciones de altura entre las cuatro y las quince plantas. Los bloques lineales se combinan habitualmente formando conjuntos en L o en U que generan espacios interiores.

#### A.2. Usos.

**Huerta del Rey es un barrio eminentemente residencial, muy bien equipado.**

Destaca la presencia de algunos equipamientos relevantes a escala urbana y regional como la Feria de Muestras (el más relevante en tamaño e importancia), las sedes de la Junta de Castilla y León, las sedes universitarias de Arquitectura y la Politécnica, el complejo de la plaza del Milenio o el de servicios urbanos junto a la avenida de Gijón.

**Las actividades de comercio y de servicio (oficinas) apenas tienen presencia.**

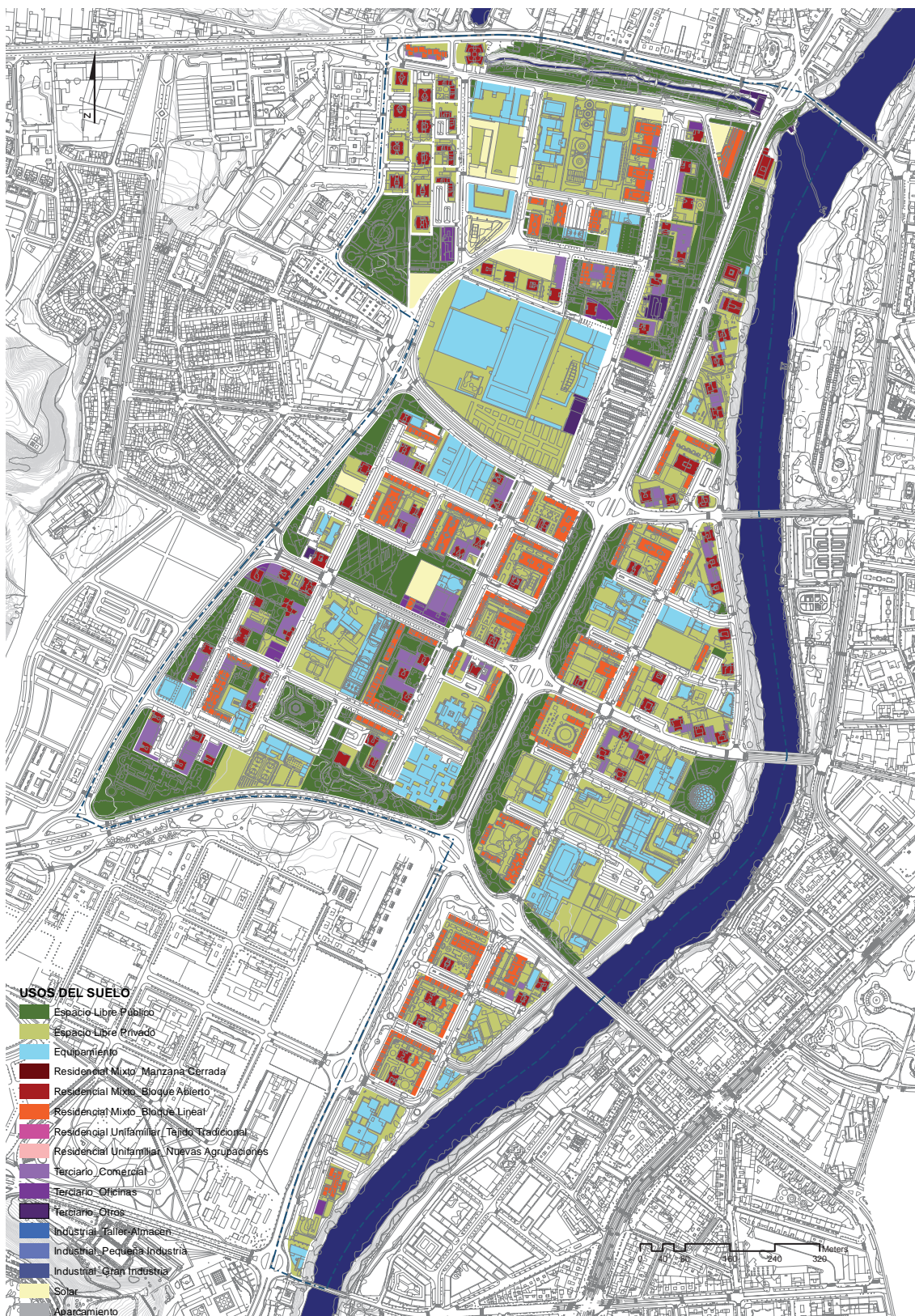
Los escasos espacios destinados al comercio se traducen en núcleos aislados que se encuentran en muchos casos en una situación de decadencia, con la única excepción de las agrupaciones comerciales en torno a algunos ejes más activos como la avenida José Luis Arrese. Se trata además de un comercio de muy pequeña escala.



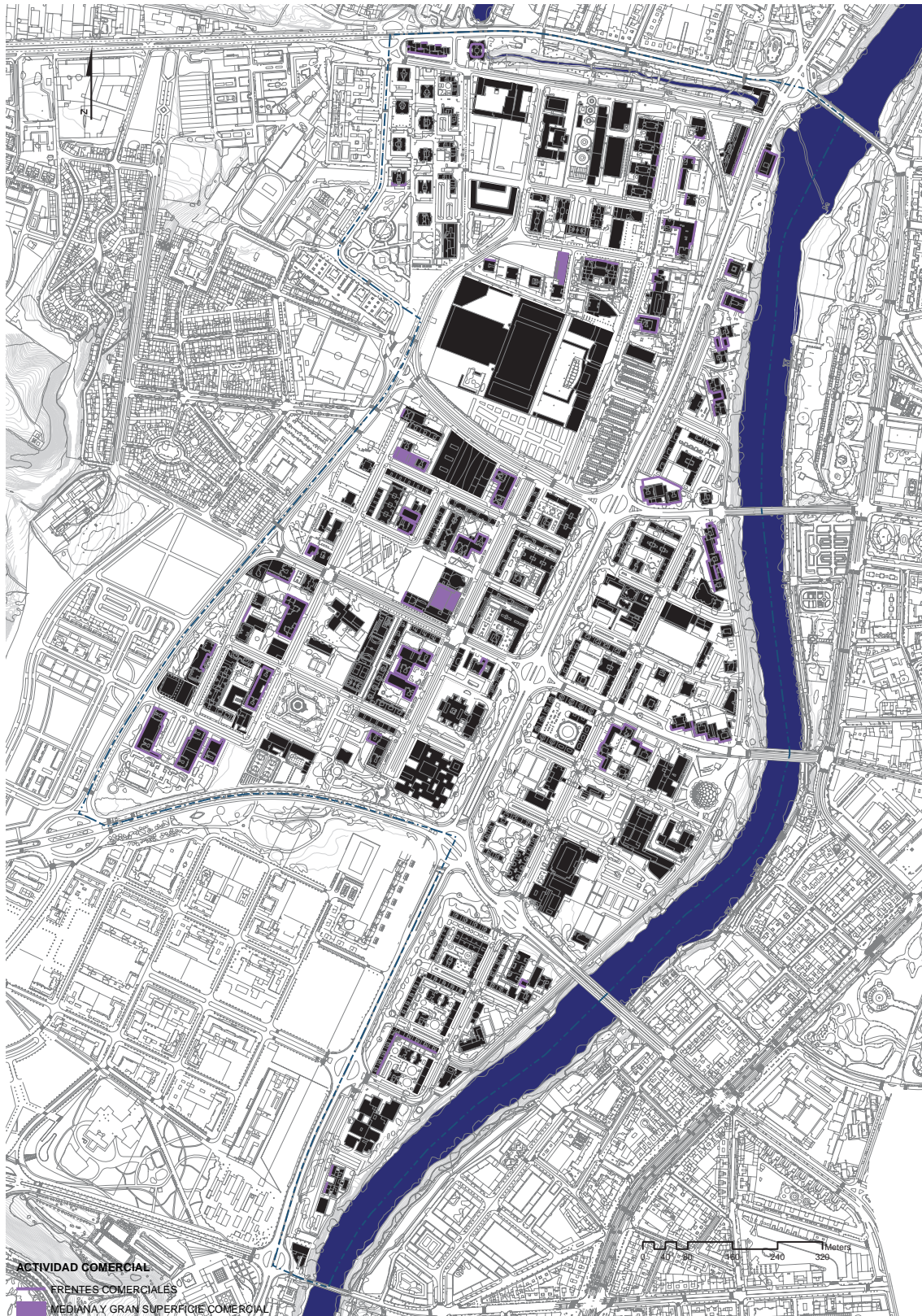
Zócalo comercial en la calle del Arado.



Edificio comercial y de oficinas en la calle Pío del Río Hortega.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Patio interior de un grupo de viviendas sociales en la zona sur del barrio.



Solar dotacional junto a la plaza en prolongación de la calle Gavilla.

**B. Sobre el estado de la edificación.**

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

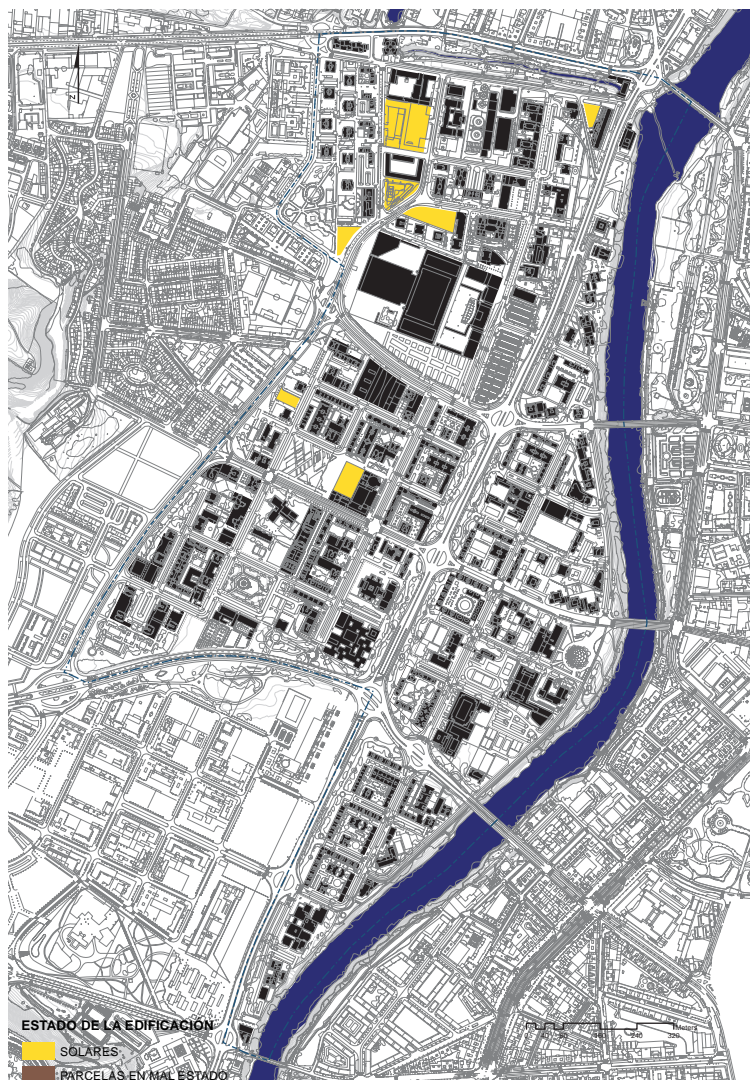
Ha habido un trabajo de mejora sistemática hecho por los propietarios y por las comunidades de vecinos, en algunos casos añadiendo equipamiento (como ascensores) o mejorando calderas, cubiertas, etc.

Como resultado, Huerta del Rey tiene un alto valor inmobiliario, sobre todo la primera fase.

Se detectan sin embargo algunas manzanas con cierto grado de deterioro, fundamentalmente las de vivienda social de la primera fase del barrio, con deficiencias tanto en los edificios como en los espacios libres privados.

**Apenas existen solares sin ocupar en el barrio.**

Destaca únicamente por su ubicación el solar dotacional colindante con la plaza en prolongación de la calle Gavilla.



Plano de estado de la edificación.

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

**El barrio cuenta con un viario jerarquizado y generosamente dimensionado, con buenas condiciones ambientales y de urbanización.**

No se detectan zonas problemáticas, pudiéndose citar únicamente el sobredimensionamiento de algunos fondos de saco cuyo diseño correspondería más bien a vías jerárquicamente superiores, como por ejemplo el de la calle Pío de Río Hortega.

**También se puede destacar la potencialidad de mejora en los recorridos peatonales junto a la orilla del Pisuerga.**

Hay que destacar a este respecto la necesidad de redefinición del espacio libre público (y privado) entre la sede de la FRMP y la de la Escuela Politécnica, donde remata este recorrido al final del barrio.

**Los parques y jardines conviven con los espacios libres privados, funcionando más bien como zonas de transición junto a los bordes y los principales ejes viarios del barrio.**

Contribuye a ello su localización fundamentalmente en los bordes del barrio o formando parte de ejes viarios como la avenida de Salamanca, destacando la calidad que generan en ellos.

**Existe de hecho una abundancia de espacios semipúblicos o privados de acceso público, donde se concentran los problemas de mantenimiento, especialmente en las manzanas de viviendas sociales.**

**Por otro lado, las escasas plazas no asumen correctamente su papel como lugares de reunión, con la notable excepción de la plaza del Milenio.**

Defectos de diseño o de urbanización comprometen el funcionamiento de espacios como el conjunto formado por la plaza de la Cebada, las pistas deportivas y la plaza en prolongación de la calle Gavilla.



Fondo de saco sobredimensionado en el final de la calle Pío del Río Hortega.



Espacio libre entre la sede de la FRMP y la Escuela Politécnica.



Uno de los accesos a la plaza de la Cebada.



Plaza en la prolongación de la calle Gavilla.

Parque de los Alcores, junto a la avenida Padre José Acosta.



CP Francisco Giner de los Ríos.



Centro cívico y deportivo José Luis Mosquera, ubicado en la antigua Escuela de Magisterio.



Feria de muestras.

#### D. Equipamientos.

**El sistema de equipamientos se encuentra en un estado totalmente consolidado.**

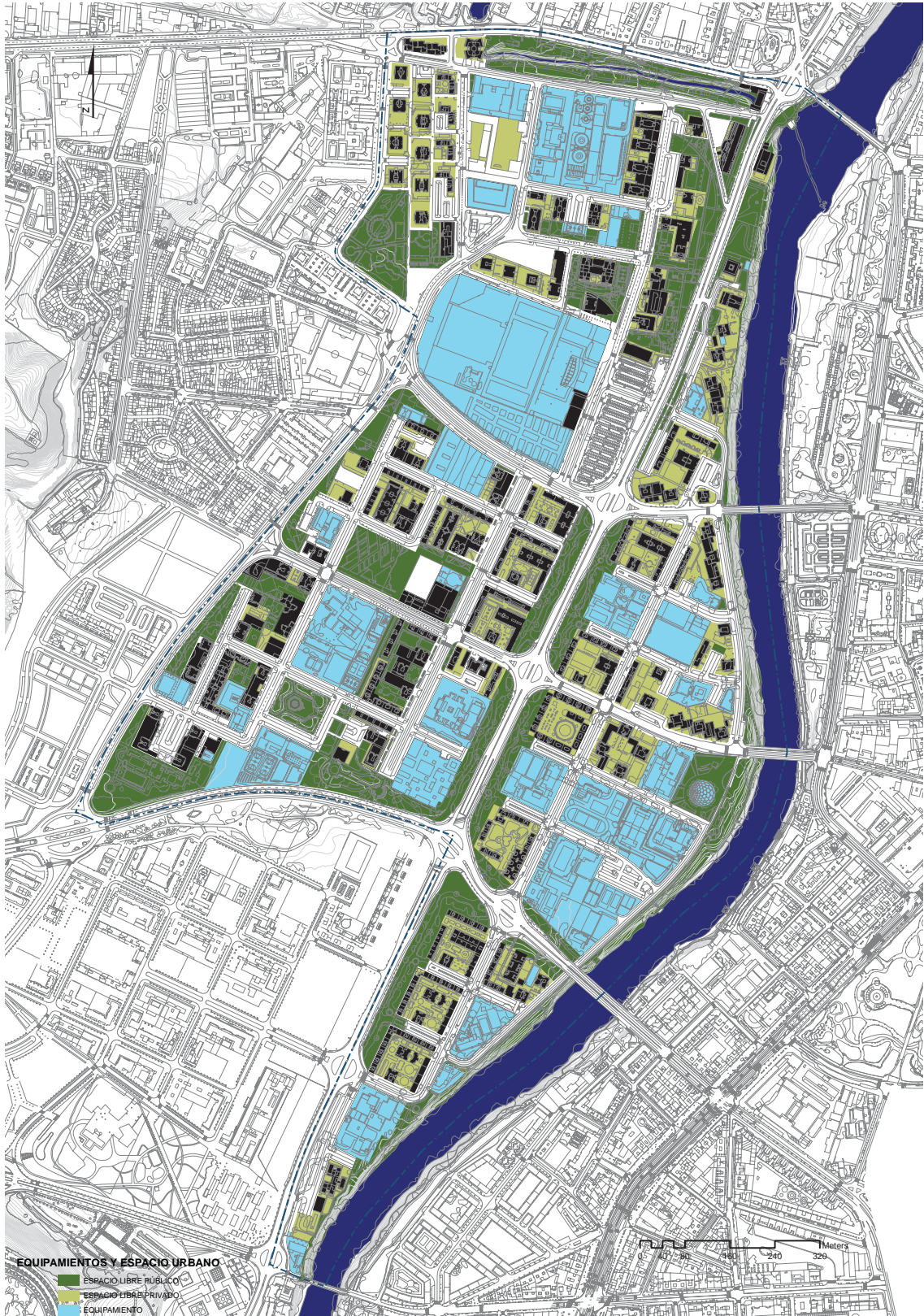
Exceptuando tres solares en la parte norte del barrio y el ya citado solar junto a la plaza en prolongación de la calle Gavilla, no hay previsto ningún espacio para nuevas dotaciones.

No se detecta de hecho ninguna necesidad de nuevos equipamientos locales, sino que existe incluso un exceso en algunas dotaciones, abiertas a una redefinición de su uso.

**Los equipamientos se distribuyen homogéneamente por todo el barrio, habitualmente formando conjuntos dotacionales.**

El sistema local de equipamientos se reparte por todo el barrio combinándose con los equipamientos de escala urbana o incluso regional, manteniéndose además en general una buena relación entre equipamientos y espacios libres públicos.

Sorprende en este sentido la vitalidad que ha introducido la transformación de la antigua escuela de Magisterio en un centro dotacional que sirve a gente de toda la ciudad.



Plano de equipamientos y espacios libres.