



Avenida de Santander.



Camino del cementerio.

1. Características generales.

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

La sección de San Pedro Regalado-Viveros se sitúa al noreste de Valladolid, contando con unos bordes bien definidos y consolidados e incluyendo los barrios de San Pedro Regalado y de Viveros.

Limita al sur con el río Esgueva y el barrio de Hospital-Batallas, al oeste con la avenida de Santander y el Barrio España, al norte con la Ronda Exterior y el cementerio de El Carmen y al este con el camino del Cementerio y la zona del Nuevo Campus. Finalmente, las calles de la Nava y del Vuelo separan el barrio de San Pedro Regalado del barrio aún en construcción de Viveros.

Las vías de acceso al barrio son las que definen sus límites oeste y este.

La avenida de Santander al oeste y el camino del Cementerio al este conducen todo el tráfico de acceso al barrio. En cuanto a las vías interiores, se pueden destacar las calles de la Nava y del Vuelo, que marcan el límite entre los dos barrios, y, en el caso de los Viveros, la calle Jardines de Versalles, el eje principal de esta zona en tanto en cuanto la divide por la mitad conectando al este con el paseo de Belén (zona del Nuevo Campus) y al oeste con el nuevo parque del Barrio España.



Accesos y conexiones principales.

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

1.2. Apunte histórico.

A. San Pedro Regalado.

San Pedro Regalado nació como un polígono de viviendas promovido por la Iglesia.

El proyecto se puso en marcha en 1952 impulsado por el Patronato Diocesano de la Vivienda, siendo abordado en fases sucesivas hasta 1959, con una configuración a base de manzanas cerradas con parcelas de casas unifamiliares de dos plantas, con un total de 400 viviendas. Al igual que en el barrio coetáneo de Girón, se pretendía recrear el ambiente rural en la periferia urbana, de ahí la clara separación con respecto al núcleo urbano.

Finalmente, hay que destacar que el barrio se ha mantenido inalterado hasta la actualidad, con intervenciones mínimas en algunos edificios o por ejemplo en el parque junto a la Ronda Exterior.

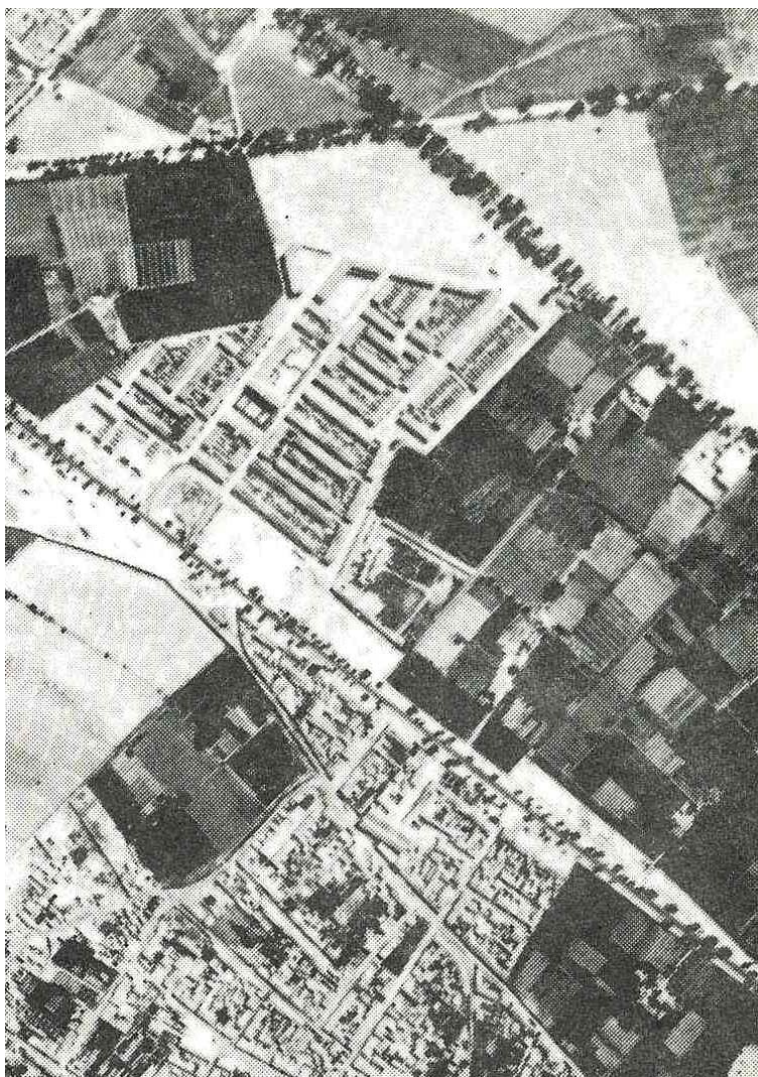


Imagen aérea del barrio en los años sesenta, ya concluido y con la ronda aún sin desarrollar.

[Fuente: FONT ARELLANO, Antonio y otros. *Valladolid: Procesos y formas del crecimiento urbano. Tomo I*, Madrid, Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid - Delegación de Valladolid, 1976.]

B. Viveros.

El barrio de Viveros surgió a partir de un plan parcial aprobado en 2006.

Los actuales terrenos del barrio estaban hasta entonces mayoritariamente vacantes, ya que solo existía una factoría en su extremo sur (Lauki, activa desde 1956) y un pequeño núcleo junto al Camino del Cementerio en el que se incluyen el colegio Juan XXIII (inaugurado en 1969), un tanatorio (desde 1988) y una serie de edificios y naves industriales construidas entre los años 50 y 70, también presentes junto a la factoría de Lauki acompañadas por un pequeño bloque de viviendas construido en 1988.

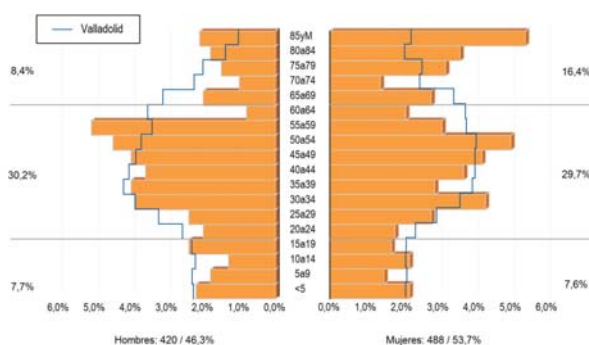
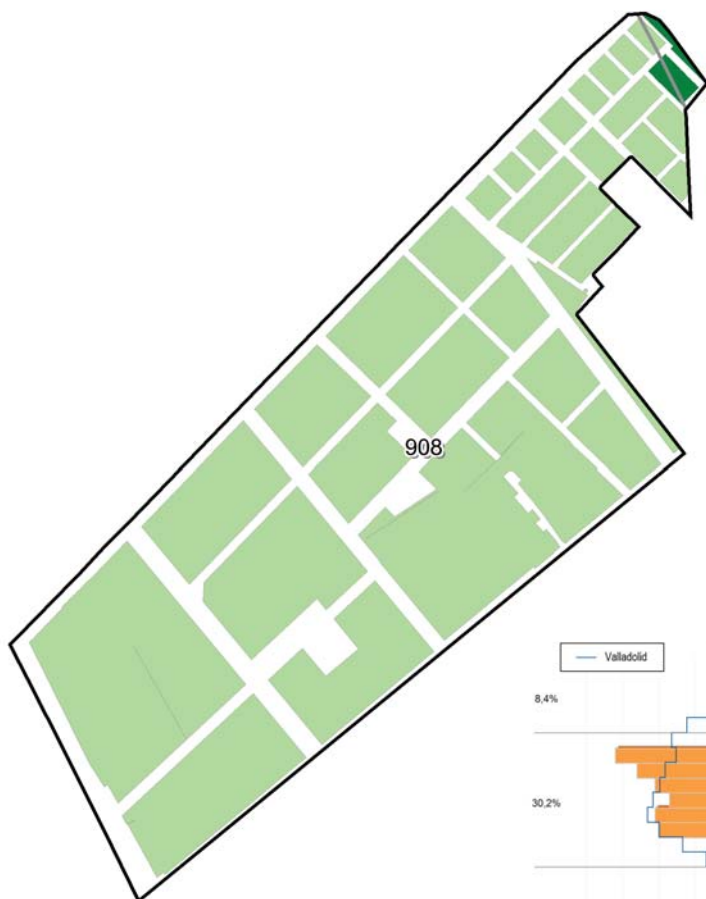
De este modo, la urbanización del conjunto del barrio, que ha integrado estas pocas preexistencias, no comenzó hasta la aprobación del citado plan en 2006, habiendo concluido recientemente. Muy poco después comenzó también la ocupación del mismo, aunque actualmente casi todos los solares permanecen vacantes, concentrándose la edificación nueva en el extremo norte del barrio.

2. Resumen socioeconómico.

Se trata de un espacio urbano residencial situado al norte del Esgueva, entre la avenida de Palencia y el camino del Cementerio, hasta alcanzar San Pedro Regalado, de tal forma que combina promociones de vivienda pública trabajadora con los nuevos desarrollos urbanos recientes, generando una superficie de 31,69 Has.

En esta zona nos encontramos ante el espacio urbano más pequeño, con solo 476 Unidades Urbanas, de las que 373 son viviendas que presentan una superficie media de 103 m², siendo otras unidades relevantes las referidas a usos comerciales, con 17, e industria, con 9. En términos de actividad productiva, el área cuenta con 41 licencias empresariales, de las que el comercio, restauración y hostelería ocupan el mayor número, y 7 de profesionales, lo que da lugar a un alto nivel de especialización productiva en las áreas de restauración y hostelería, así como en el comercio tradicional alimentario.

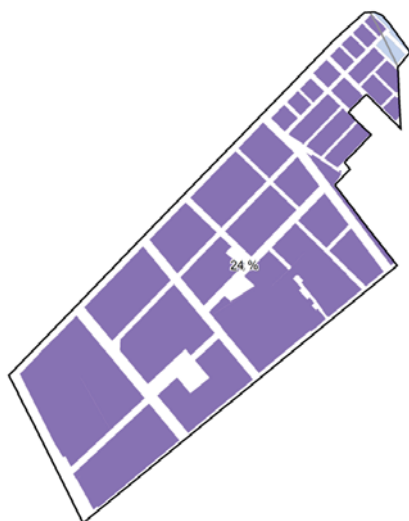
2.1. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



2.2. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
11	San Pedro Regalado - Viveros	1.024	979	960	914	1.017	908
	Evolución de la población	100,0	95,6	93,8	89,3	99,3	88,7
	% Respecto Valladolid	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3	0,3

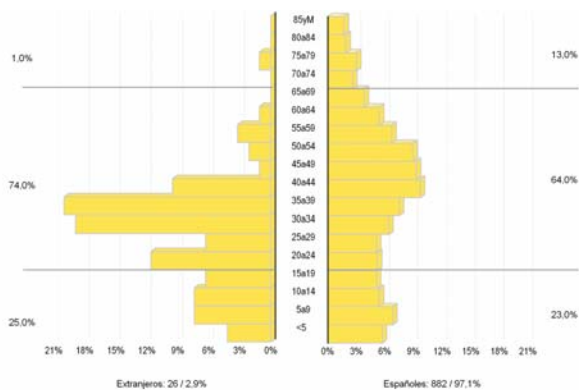
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	56,3	50,76
Envejecimiento	24,8	21,36
Sobreenvejecimiento	30,2	14,39
Juventud	45,3	57,64
Maternidad	20,7	18,11
Tendencia	133,3	98,35
Reemplazo	81	75,96
Infancia	11,23	12,31
Masculinidad	86,07	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				
de 2 personas				
de 3 personas				
de 4 personas				
de 5 personas				
de 6 personas				
de 7 y más personas				

Datos no disponibles por corresponder a una división de gestión diferente

Tamaño medio familiar
 Área
 2,54 Valladolid

2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	Datos no disponibles por corresponder a una división de gestión diferente		
Autobuses			
Camiones			
Motocicletas			
Tractores			
Remolques			
Ciclomotores			
Vehículos			

2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	373	78%	62%	38.368	59%	40%
Almacén	27	6%	30%	1.536	2%	6%
Industria	9	2%	1%	13.476	21%	8%
Comercio	17	4%	4%	832	1%	3%
Oficina	0	0%	1%	0	0%	3%
Otros Usos terciarios	3	1%	0%	10.301	16%	7%
Otros Usos	3	1%	1%	435	1%	1%
Solar	44	9%	1%	S.D.	S.D.	32%
Total	476	100%	100%	64.948	100%	100%

2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	41	85,42%	82,31%
Ganadería independiente	0	0,00%	0,11%
Energía y agua	0	0,00%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	1	2,08%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	1	2,08%	1,22%
Otras industrias manufactureras	3	6,25%	2,29%
Construcción	14	29,17%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	16	33,33%	34,41%
Transporte y comunicaciones	1	2,08%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	2	4,17%	19,71%
Otros servicios	3	6,25%	12,07%
Profesionales	7	14,58%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	0	0,00%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	0	0,00%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	0	0,00%	0,15%
Otras industrias manufactureras	0	0,00%	0,45%
Construcción	0	0,00%	2,68%
Comercio y la hostelería	3	6,25%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	1	2,08%	6,46%
Otros servicios	3	6,25%	4,96%
Artísticas	0	0,00%	0,42%
Total	48	100%	100%



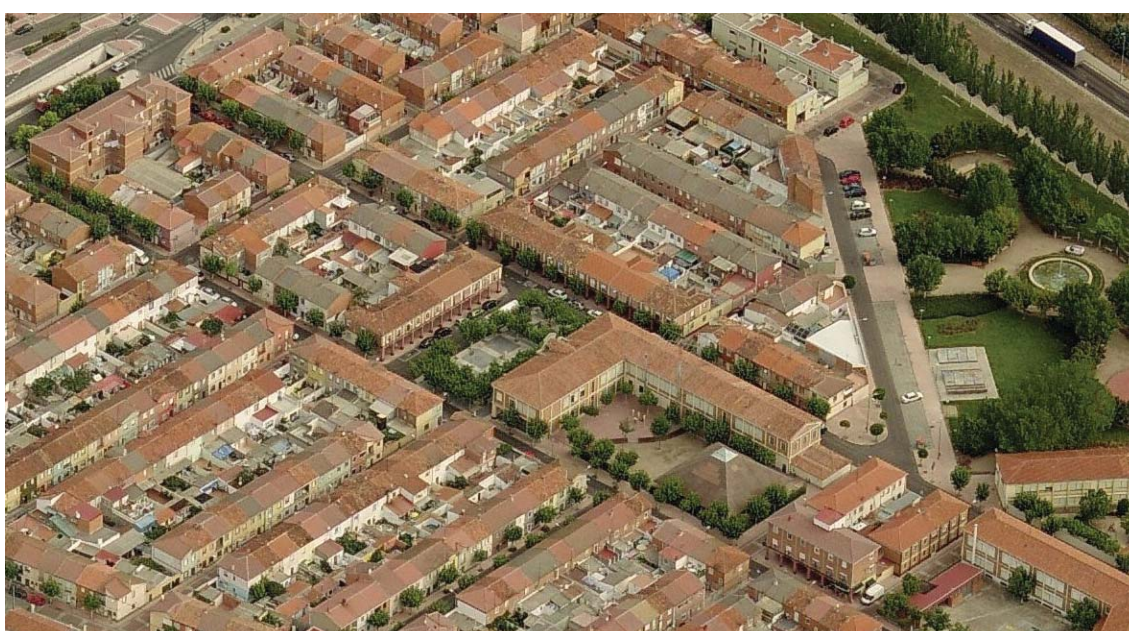
Viviendas unifamiliares de dos plantas entre medianeras, tipología representativa del barrio.



Bloques de vivienda colectiva en manzana cerrada, en la avenida de Santander.

La estructura ortogonal del barrio se ha mantenido inalterada desde su origen.

[Fuente: Bing Maps (2012)]



3. Análisis urbanístico.

3.1. San Pedro Regalado.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

San Pedro Regalado presenta una trama urbana ortogonal con manzanas de tamaños muy variados y con adaptaciones en sus situaciones de borde.

La estructura del barrio se ha mantenido inalterada desde su creación hasta la actualidad, con manzanas cerradas con parcelas de casas unifamiliares de dos plantas. Se basa en una trama ortogonal que se adapta a sus situaciones de borde y en la que no existe continuidad en la mayor parte de las vías. En este sentido, destacan por carácter estructurante al atravesar todo el barrio las calles de Enrique León y de Arturo Moliner en el sentido longitudinal y, en menor medida, la calle de Castilla en el sentido transversal.

La tipología dominante del barrio es la vivienda unifamiliar de dos plantas entre medianeras y con una parcela de frente estrecho y gran profundidad.

Estas edificaciones se repiten a lo largo de todo el barrio casi como la única solución tipológica, con un modelo de agrupación también común, generando conjuntos de manzanas cerradas.

Además, aparecen algunos edificios de vivienda colectiva en torno a los espacios más abiertos, a base de bloques lineales incorporados en algunas de las manzanas. Se originan así algunas manzanas mixtas, si bien la presencia de estas tipologías plurifamiliares es muy reducida.

A.2. Usos.

El barrio de San Pedro Regalado es casi exclusivamente residencial.

La gran presencia en todo el barrio de vivienda unifamiliar sin espacio para el comercio es la tónica habitual, por lo que este queda reducido exclusivamente a los bajos de los edificios de vivienda colectiva y a algunos otros edificios pensados específicamente para este uso. Si bien de manera aislada el barrio presenta una escasa actividad comercial, la presencia colindante del centro comercial Carrefour sirve para paliar esta situación y dar servicio suficiente al barrio.

En cuanto a los equipamientos, ocupan una parte importante en la zona central del barrio.

Aparecen dos conjuntos deportivos y otros dos educacionales, a los que se añaden la iglesia de San José Obrero, justo en el otro extremo del barrio, y en relación con la plaza Carmen Ferreiro el centro cívico San Pedro Regalado.



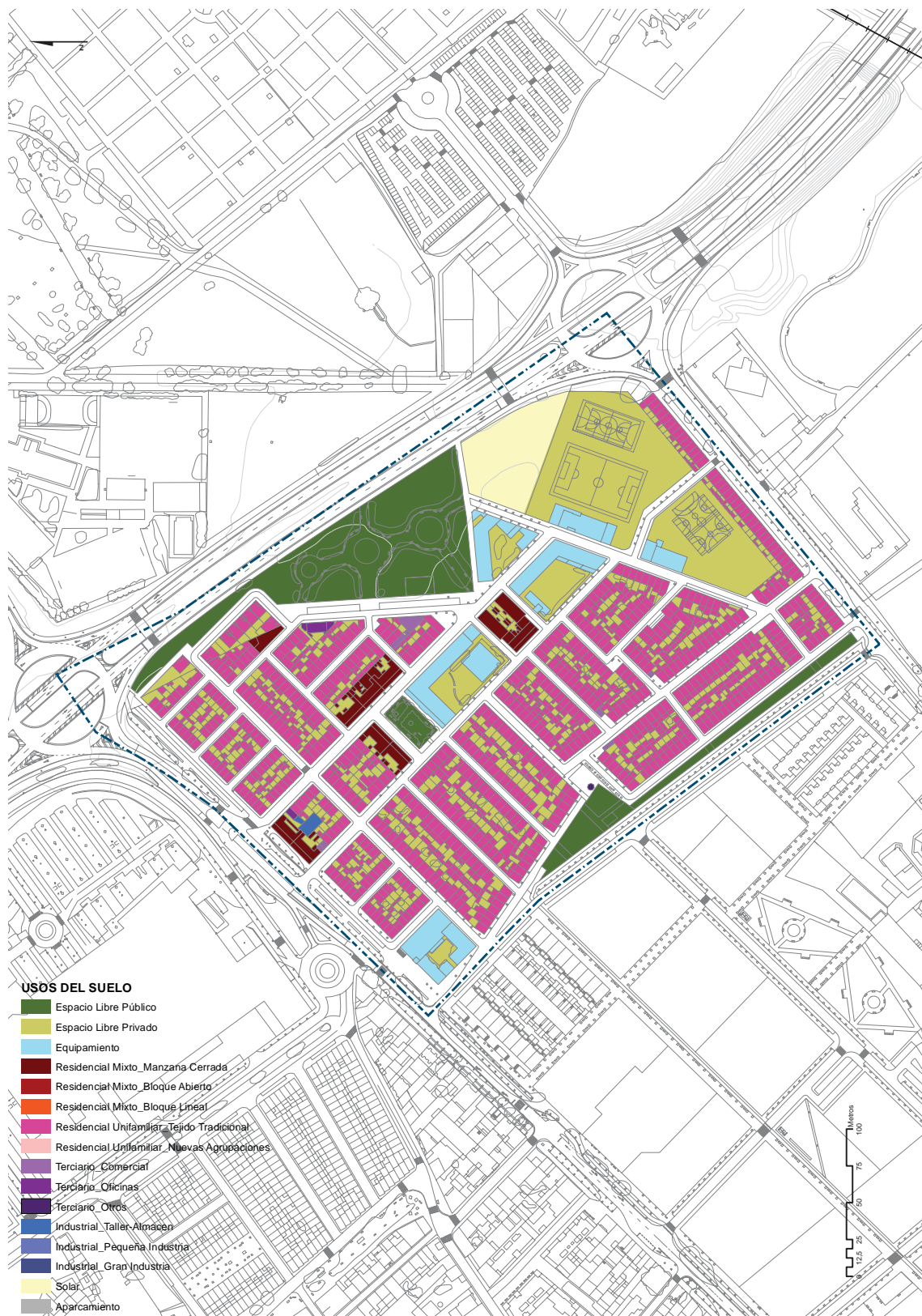
Soportales comerciales en el bloque plurifamiliar junto a la avenida de Santander.



Edificio de uso comercial en la calle de Tordesillas.



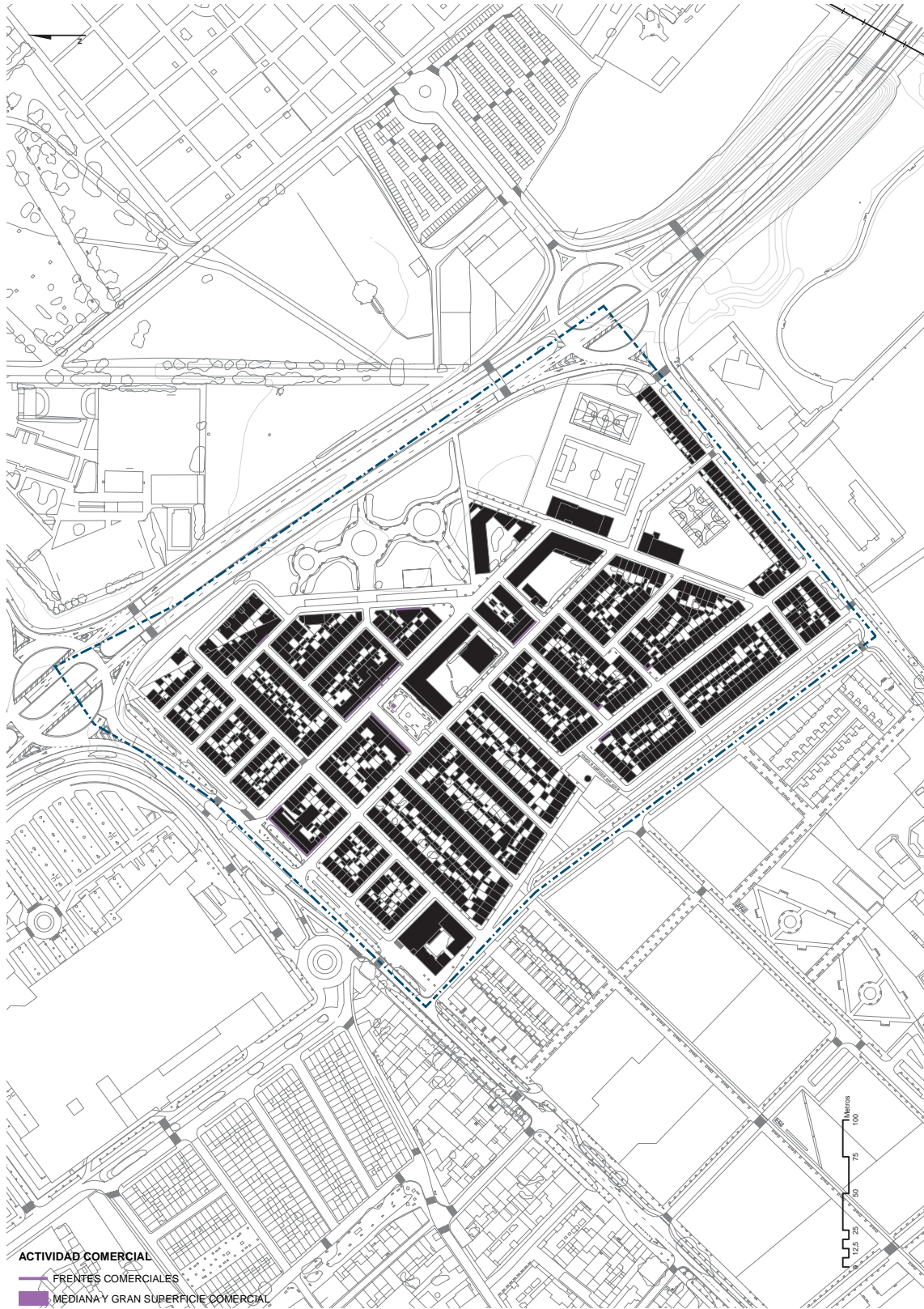
Centro de actividades ciudadanas Constanza Martínez.



Plano de usos del suelo.

11

San Pedro Regalado-Viveros



Plano de actividad comercial.



Proyecto de rehabilitación en desarrollo en el grupo de viviendas en el norte del barrio.



El único solar del barrio se sitúa en su extremo oriental, junto a la ronda.

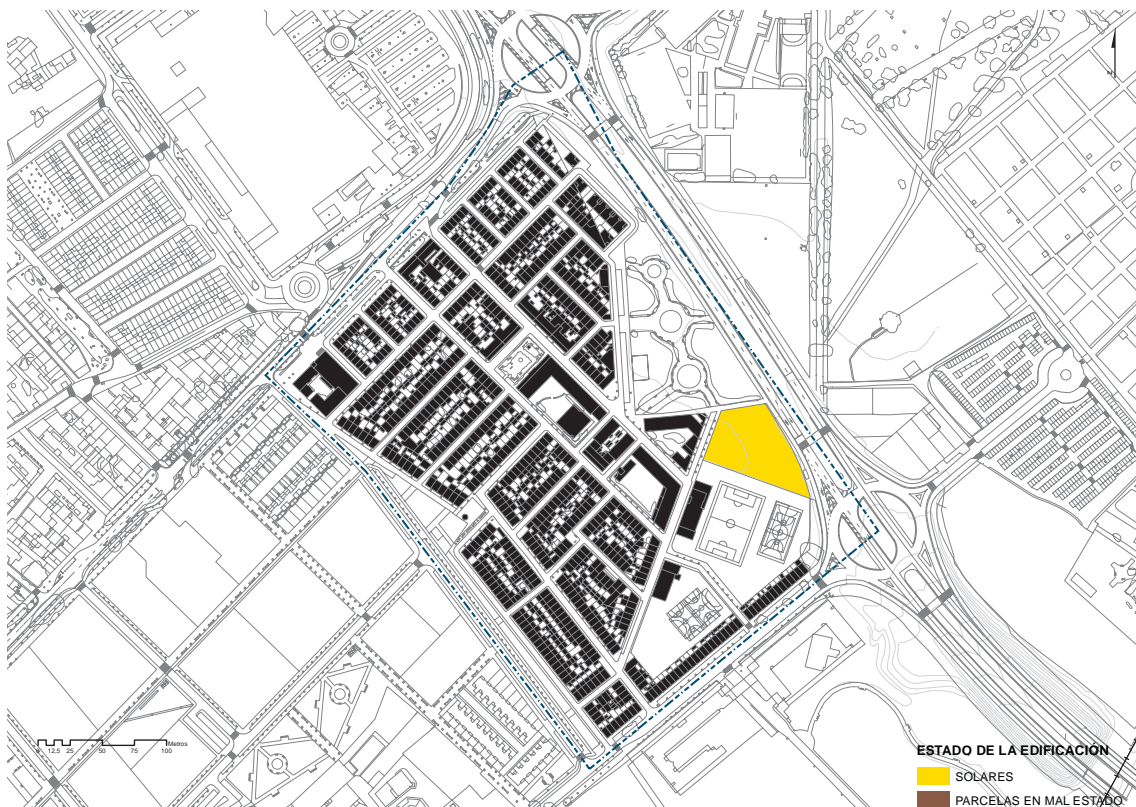
B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de la edificación es en general bueno.

A pesar de que la mayor parte de las viviendas tienen más de cincuenta años de antigüedad se encuentran en buenas condiciones de conservación. De hecho, los edificios más deteriorados eran un conjunto de viviendas en la zona norte del barrio, junto a la Ronda, pero actualmente se está llevando a cabo un plan de rehabilitación y transformación de los mismos en viviendas energéticamente eficientes.

En cuanto a los solares, únicamente aparece uno junto a la Ronda, en la esquina oriental del barrio.

Plano de estado de la edificación.



C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario presenta unas condiciones homogéneas en todo el barrio, con calles de anchura adecuada aunque escasamente arboladas.

La escasa altura de las edificaciones supone que la anchura de las calles resulte adecuada a pesar de no ser muy elevada, además de presentar en la mayoría de los casos muy buenas soluciones de urbanización, combinando secciones de calle tradicional con calles de coexistencia.

El principal problema es el aparcamiento, puesto que no hay espacio previsto en las calles y esto provoca que los coches ocupen gran parte de la sección de la calle restando mucho espacio a los peatones, lo cual se pone especialmente de manifiesto en las calles de coexistencia.

Por otro lado, la presencia de arbolado es muy escasa e intermitente, reduciéndose a las calles de mayor importancia en el barrio, mientras que la mayoría no cuenta con ella.

San Pedro Regalado cuenta con un gran parque y una plaza como espacios libres de mayor interés.

El parque Campiña, situado en el norte, junto a la ronda, es el gran espacio libre del barrio y cuenta con unas condiciones muy buenas, sin que su situación de borde suponga un problema para su funcionamiento respecto al barrio.

Además, hay que destacar otro pequeño espacio ajardinado en el límite con el barrio de los Viveros, que cuenta también con espacios de juegos infantiles y buenas condiciones, aunque su influencia en el barrio es mucho menor.

La única plaza es la de Carmen Ferreiro, situada en el mismo corazón del barrio y que a pesar de su reducido tamaño, acorde con el tamaño del propio barrio, cumple perfectamente con las funciones de foco de la vida social del barrio, apoyada por la presencia en uno de sus laterales del centro cívico.



Calle de Arturo León.



Calle de Villalón.



Parque Campiña.



Parque lineal en el límite con el barrio de los Viveros.

Plaza de Carmen Ferreiro, con el centro cívico San Pedro Regalado.

D. Equipamientos.

El barrio dispone de un sistema local de equipamientos variado y consolidado, los cuales se disponen además en posiciones estructurantes con respecto a la trama.

No existe previsión de nuevos equipamientos en el barrio, que cuenta con un número bastante adecuado para su tamaño. A excepción de la iglesia, el resto de dotaciones forman un conjunto en la zona central y oriental del barrio. En él se incluyen el centro cívico, que acoge la sede de varias asociaciones, dos de carácter educativo (uno perteneciente a una congregación religiosa y el otro al ayuntamiento) y otros dos de carácter deportivo (uno municipal y el otro de carácter privado).



Centro cívico San Pedro Regalado.



Iglesia de San José Obrero.



Escuela infantil Emaús.



Instalaciones deportivas municipales, que incluyen un campo de fútbol y un frontón.

11

San Pedro Regalado-Viveros



Plano de equipamientos y espacios libres.



El bloque lineal es la tipología adoptada para la vivienda colectiva.



Viviendas unifamiliares adosadas.



Parcela de uso comercial ocupada por un supermercado, en la avenida de Santander.

Espacio ocupado por el barrio de los Viveros antes del proceso de urbanización y con la presencia de los dos núcleos preexistentes.

[Fuente: Bing Maps (2012)]

3.2. Viveros.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio de los Viveros presenta una trama prácticamente ortogonal adaptada a los espacios preexistentes.

Presenta una estructura regular establecida por la directriz marcada por las dos vías que definen sus límites, la avenida de Santander y el camino del cementerio. Dos vías perpendiculares a las anteriores (calle Jardines de Versalles y calle Jardines de la Alhambra) se suman a esta estructura del barrio, que sufre adaptaciones obligadas al encontrarse con las zonas ya previamente ocupadas, tanto en la zona sur como junto al camino del cementerio, donde se ubica un conjunto industrial y el colegio Juan XXIII.

Las tipologías de vivienda unifamiliar y vivienda colectiva aparecen repartidas a lo largo del barrio.

El barrio se plantea con una mezcla de tipologías de diferente densidad. Las viviendas unifamiliares recurren a tipologías adosadas que dejan espacios libres entre ellas, en algunos casos abiertos y en otros cerrados.

Por otro lado, las construcciones plurifamiliares responden a tipologías colectivas abiertas, principalmente de bloques lineales.

A.2. Usos.

Los Viveros es un barrio residencial donde el comercio tiene una presencia importante.

La diversidad tipológica entre viviendas unifamiliares y plurifamiliares presente en el barrio facilita a su vez la mezcla de usos. El comercio se asocia así a las tipologías de vivienda colectiva, tanto en soluciones de locales en plantas bajas como mediante pequeños zócalos comerciales. Además, aparece también alguna parcela exclusivamente destinada a uso comercial, como la que está actualmente ocupada por un supermercado junto a la factoría de Lauki.



11

San Pedro Regalado-Viveros

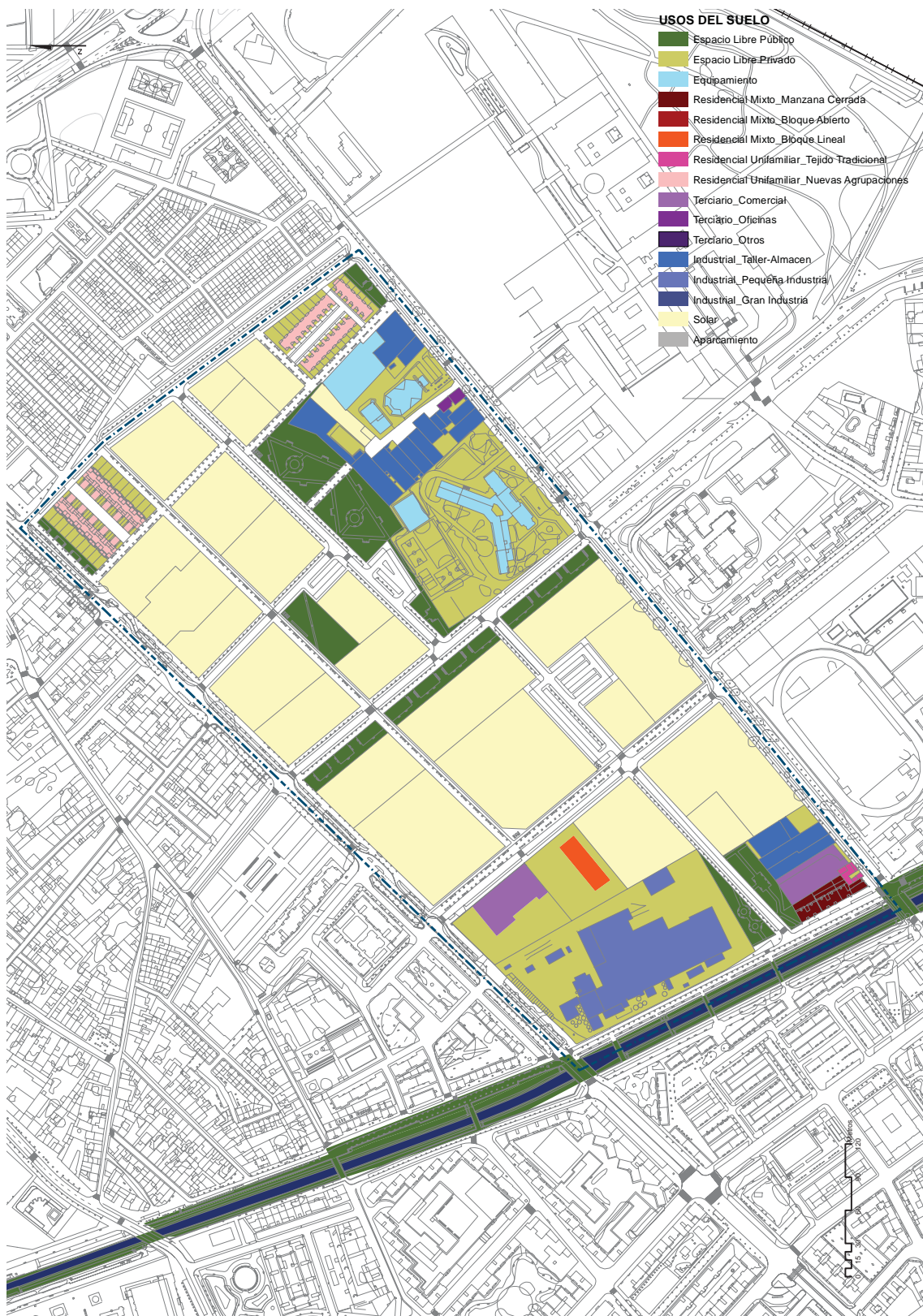
El uso industrial tiene todavía una presencia relevante en los dos núcleos anteriores al plan parcial.

Tanto el espacio ocupado por la fábrica de Lauki como el conjunto ubicado junto al colegio Juan XIII, en el camino del cementerio, interfieren con el trazado ortogonal del barrio y suponen una fuerte presencia de actividades de carácter industrial.

El uso dotacional está previsto pero aún sin desarrollar, a excepción de los dos equipamientos preexistentes.



Factoría de Lauki.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Vivienda abandonada en la esquina sur del barrio.



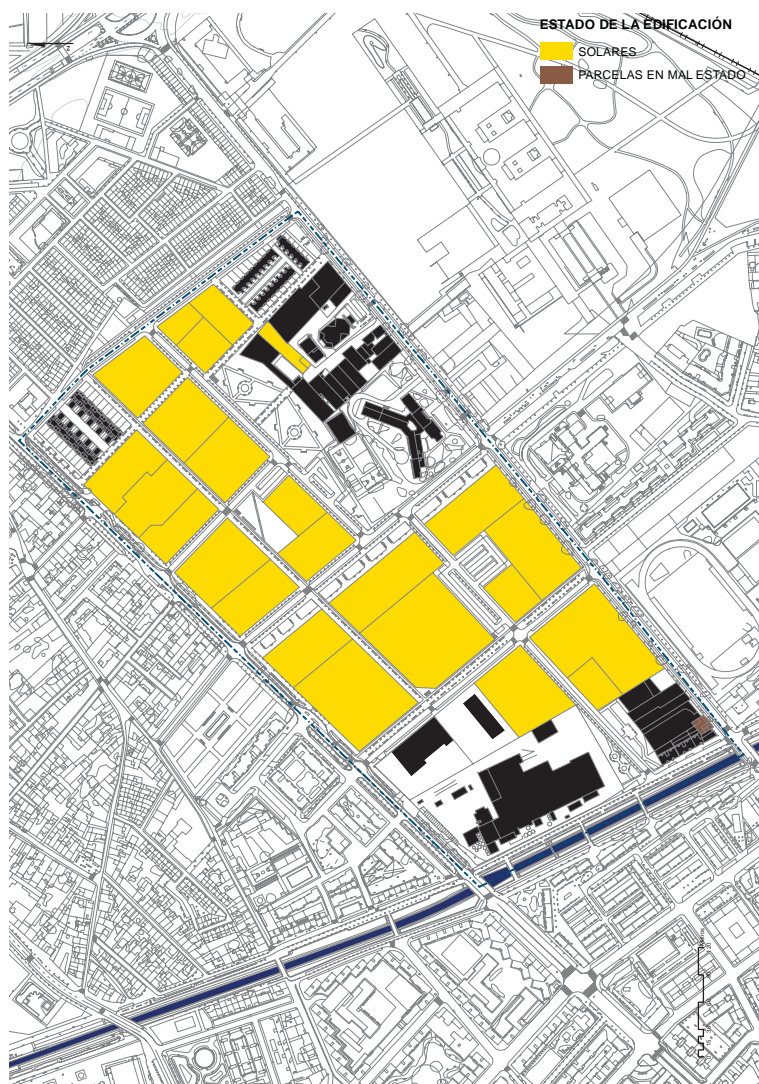
Solares aún sin ocupar.

B. Sobre el estado de la edificación.

Las pocas edificaciones que existen son totalmente recientes y por lo tanto se encuentran en perfecto estado.

Los dos núcleos construidos previos al plan parcial se encuentran también en buenas condiciones de conservación y sin grandes deficiencias, a excepción de una pequeña vivienda en la esquina sur del barrio junto al río Esgueva y el camino del cementerio.

La presencia de solares es predominante en el barrio, ya que se trata de un plan parcial de reciente aprobación y que acaba de terminar de urbanizarse.



Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario del barrio es de reciente urbanización por lo que presenta unas condiciones muy buenas, con una anchura adecuada acorde a las edificaciones previstas y con presencia generalizada de arbolado.

Las condiciones del viario vienen planteadas desde el plan parcial, presentando unas secciones bien dimensionadas y con presencia generalizada de arbolado. Destaca principalmente la calle Jardines de Versalles por contar con una mayor anchura, lo que permite incorporar en un lateral un recorrido peatonal ajardinado de gran calidad en continuidad entre el nuevo parque del barrio España y la zona del campus.

Los jardines aparecen dispersos por el barrio, en general asociados a las zonas industriales preexistentes como espacio de transición.

Destacan el conjunto de jardines en las traseras del colegio Juan XXIII y el complejo industrial junto al camino del cementerio, y en menor medida la pequeña zona ajardinada en el sur junto a la factoría Lauki. Además aparecen pequeños espacios ajardinados dispersos por el barrio junto al ya mencionado jardín incorporado al paseo peatonal de la calle Jardines de Versalles.

Aparece una única plaza en el centro del barrio.

Actualmente ya urbanizada pero rodeada de solares, se sitúa en el centro del barrio (en el cruce entre las calles Jardines Granja de San Ildefonso y Jardines de los Alcáceres de Sevilla), próxima a las zonas ajardinadas. Aunque se plantea como el centro focalizador de la vida urbana del barrio, actualmente no puede asumir todavía ese papel.



Calle Jardines de Versalles.



Calle Jardines de Versalles.



Pequeño parque en el extremo norte del barrio, junto a la zona industrial.



Plaza en el centro del barrio.

Parque detrás del colegio Juan XXIII y el conjunto industrial.



Colegio Juan XXIII.

D. Equipamientos.

El sistema de equipamientos está aún por desarrollar.

Está previsto el desarrollo de varios espacios dotacionales agrupados en torno a la calle Jardines de Versalles y en relación con los espacios libres, asumiendo una posición de protagonismo y uniéndose a los dos equipamientos ya existentes mencionados anteriormente: el colegio y el tanatorio.

11

San Pedro Regalado-Viveros



Plano de equipamientos y espacios libres.