

1. Características generales.

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

La zona de Pajarillos Altos-Las Flores se ubica al este de Valladolid, contando con unos límites bien definidos aunque de carácter diverso. Incorpora a su vez los barrios de Pajarillos Altos y de Las Flores.

Limita al norte con el río Esgueva y el barrio en consolidación de Santos-Pilarica y suelo sin urbanizar, al oeste con el Paseo Juan Carlos I y el barrio consolidado de Pajarillos Bajos, al sur con la avenida de Soria y la zona industrial de IVECO y el polígono de San Cristóbal, y finalmente el límite este se puede situar en el trazado actualmente en obras de la Ronda Exterior, aunque el término municipal de Valladolid aún se extiende al otro lado de esta. La Ronda Interior separa por otro lado el barrio de Pajarillos Altos, al oeste, del barrio de Las Flores, al este, si bien el barrio en sí solo representa una parte muy pequeña de todo el suelo de esta zona, mayoritariamente sin urbanizar.

Las principales vías de acceso al barrio son las que definen sus límites, a las que se puede añadir la calle de Villabáñez.

La Ronda Interior se corresponde con un tráfico más bien a escala urbana, mientras que el Paseo Juan Carlos I facilita la comunicación de esta zona con toda la periferia este de la ciudad. Por su parte, la avenida de Soria comunica con el Centro Histórico a través de la zona de la plaza Circular, mientras que la calle de Villabáñez comunica ambos barrios entre sí, con el de Pajarillos Bajos y seguidamente, tras cruzar las vías del ferrocarril, con el de los Vadillos.



Accesos y conexiones principales.

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

1.2. Apunte histórico.

A. Pajarillos Altos.

El barrio de Pajarillos Altos surgió como suburbio marginal a finales del siglo XIX en un terreno elevado en torno al cruce de las carreteras de circunvalación y de Villabáñez, separado del resto de la ciudad por las eras de los Ingleses (hoy barrio de Pajarillos Bajos) y sobre todo por el ferrocarril.

Hay que destacar en este caso que el barrio surgió a partir de una conversión ilegal de cuatro fincas rústicas en suelo urbano con fines especulativos, y no a partir de un proceso espontáneo de ocupación, lo cual tuvo una incidencia directa en la morfología del barrio.

Así, en 1882 se llevó a cabo la lotificación de la primera de esas cuatro fincas, de forma triangular, dando lugar a una trama ortogonal y ordenada de siete manzanas, aunque con parcelas muy variables en forma y tamaño. Las parcelas más pequeñas fueron adquiridas por emigrantes rurales que las ocuparon con molineras autoconstruidas, mientras que las más grandes quedaron sometidas a prolongados procesos especulativos basados en la construcción ilegal para alquiler de estas mismas casas molineras por parte de propietarios que no residían en el barrio. En los periodos de mayor demanda de vivienda, como en los años 20, fueron habituales las segregaciones de estas parcelas para vender separadamente las casas molineras ya construidas en ellas, momento que coincide por otro lado con el primer reconocimiento oficioso del barrio por parte del Ayuntamiento.

Se configuró así un suburbio obrero ocupado por población de muy bajos recursos, al margen de cualquier normativa u ordenación, una situación de ilegalidad que hacía muy rentable las prácticas antes descritas pero que hurtó al barrio de las más básicas infraestructuras. Los intentos del Ayuntamiento republicano por paliar este déficit quedaron en nada con el estallido de la guerra, y las previsiones del plan Cort con respecto al barrio tampoco llegaron a aplicarse.

El barrio experimentó un fuerte crecimiento en los años 50 y 60.

Pese a todos estos inconvenientes que arrastraba, Pajarillos Altos cuadruplicó su tamaño en la década de 1950 al llevarse a cabo de nuevo la conversión ilegal en suelo urbano de las tres fincas rústicas restantes, ubicadas al otro lado de la carretera de Villabáñez. Respetando tanto esta carretera como el Camino Viejo del Polvorín, se procedió al trazado de manzanas muy alargadas y estrechas, buscando su máximo aprovechamiento, con dobles hileras de parcelas esta vez algo más similares en forma y tamaño. Hay que destacar a este respecto la cierta ruptura de la trama producida en la última fase de ocupación del barrio, correspondiente a la finca rústica ubicada al este de la calle del Vencejo, ya que en ella las manzanas se disponen

perpendicularmente a las ya existentes. Asimismo, en este periodo aparecen también los primeros bloques de vivienda colectiva del barrio, al otro lado del Camino Viejo del Polvorín. De este modo, en torno a 1965 concluyó este proceso de urbanización ilegal y marginal pero a la vez apoyado en una trama ortogonal y ordenada, llevado a cabo fundamentalmente a través de la tipología de la casa molinera autoconstruida.

Esta colmatación del barrio vino a coincidir con su definitiva inclusión en el planeamiento municipal, llevándose a cabo obras de urbanización y de dotación de infraestructuras, así como con su unión al resto de la ciudad, debido a la rápida expansión del barrio de Pajarillos Bajos. Durante la década de 1970 comenzaron los primeros procesos de sustitución de molineras por bloques colectivos, sobre todo en las arterias principales del barrio, y a finales de la misma se dotó al barrio de un paquete dotacional junto a la carretera de Villabáñez. Asimismo, la declaración de Valladolid como Polo de Desarrollo en 1964, que definió esta zona como de tolerancia industrial, fomentó la aparición de algunos pequeños talleres y almacenes en el extremo oriental del barrio. Finalmente, hay que destacar la aprobación en 1986 de un PERI que afectó tanto a este barrio como al de Las Flores.

En ese mismo periodo, junto al paquete dotacional, se produjo en 1979 la apertura del llamado Poblado de la Esperanza, 110 viviendas destinadas a acoger a la población gitana trasladada desde los asentamientos chabolistas de Canterac y que desde ese mismo momento se convirtió en un gueto cada vez más degradado y problemático, lo que condujo a que apenas diez años después comenzara su progresiva demolición hasta llegar a su completa desaparición, certificada en 1998 con la aprobación del plan parcial del Campo de Tiro, que ordenaba los terrenos cercanos a este poblado destinándolos a edificación colectiva, y del estudio de detalle de La Esperanza tres años después, que en este caso transformó en la misma línea el suelo hasta entonces ocupado por el propio poblado.



Espacio sobre el que se ubicó el poblado de la Esperanza antes de su reciente urbanización tras la desaparición de aquel.

Finalmente, hay que mencionar que en 1999 se aprobó el plan parcial El Pato, que ordenaba para un uso residencial unos terrenos ubicados cerca de la Ronda Interior, habiendo concluido ya prácticamente su ocupación tanto con viviendas colectivas como unifamiliares, mientras que un año antes se aprobó el estudio de detalle de La Silleta, que afectó a unos terrenos en este caso junto al canal del Duero y que de momento se ha traducido en una gran manzana de bloques colectivos con un total de 300 viviendas.

Por otro lado, hay que añadir que entre los años 40 y 60 surgió en una zona al sur de Pajarillos Altos el llamado barrio de Buenos Aires, quedando separado de él por los amplios terrenos militares del cuartel del Regimiento de San Quintín, construido en los años 50 y que impidió el crecimiento de este suburbio hacia la carretera de Soria. Así, hubo de limitarse a seguir el trazado del canal del Duero desde su encuentro con esta carretera, generándose un pequeño asentamiento que se ocupó con una parcelación muy desigual y viviendas precarias, que en algunos casos han ido sustituyéndose en los últimos años.

B. Las Flores.

El barrio de Las Flores surgió en 1963 como asentamiento marginal en un cerro al este de la ciudad, a unos 600 m. de las últimas casas de Pajarillos Altos.

Fruto de una parcelación de una finca rústica de 14 hectáreas, existe una cierta ordenación de la trama, aunque se pueden distinguir paquetes de características divergentes derivados de condiciones preexistentes y consecuencia de la amplia variedad de parcelas en cuanto a sus formas y tamaños.

Ocupado desde sus inicios por emigrantes del campo y población marginal, el barrio ha venido manteniendo un carácter casi rural por el carácter de su parcelario y de su población pero también por su aislamiento respecto de la ciudad, tanto físicamente como sobre todo en lo que a equipamientos y servicios urbanos se refiere. En este sentido, se puede mencionar que la red de saneamiento del barrio no se concluyó en algunas zonas hasta hace apenas unos años y que aún existen numerosas zonas sin urbanizar, mientras que en lo que a equipamientos se refiere solo se puede encontrar un centro cívico. Persisten además numerosos problemas de marginalidad y de deterioro en varias zonas del barrio. Sin embargo, la aprobación en 2007 de un nuevo PERI (tras el de 1986) pretende poder revertir todos estos problemas en la zona sur del barrio, la más degradada.

Panorámica de los nuevos talleres de RENFE.



Los nuevos desarrollos previstos en la zona pueden sin embargo transformarla notablemente en los próximos años.

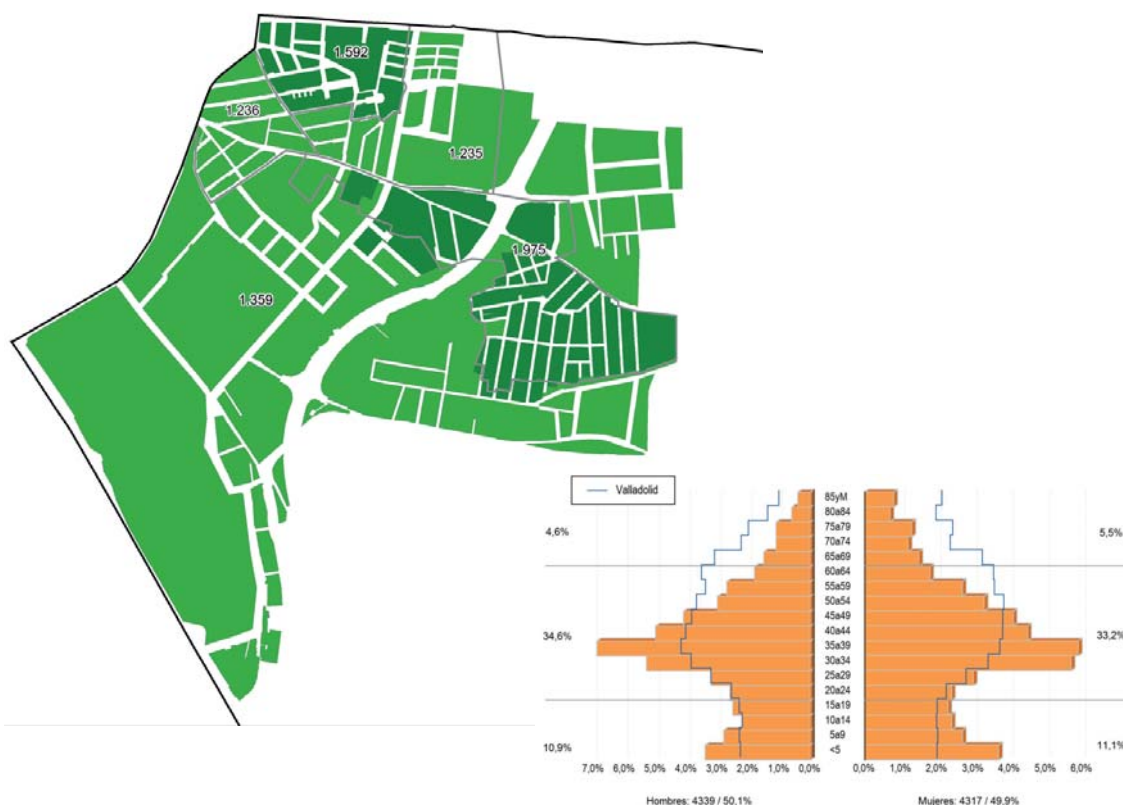
Las obras de la Ronda Exterior en su tramo este y la construcción de los nuevos talleres de RENFE han delimitado un sector de suelo entre estos elementos y el propio barrio de las Flores donde se ha aprobado muy recientemente el plan parcial Ciudad Jardín San Isidro, que prevé usos tanto residenciales como de actividades económicas sobre un total de 66 hectáreas, ubicadas entre el barrio de las Flores y los nuevos talleres ferroviarios, un elemento de gran tamaño que adquirirá inevitablemente un gran protagonismo en esta zona. También recientemente se aprobó otro plan parcial, el de San Juan y Valdezoño/Fuente Amarga, con un carácter residencial y en este caso destinado a una franja de terreno junto a la carretera de Soria y frente al polígono de San Cristóbal, y que al igual que el anterior todavía no se ha empezado a desarrollar.

2. Resumen socioeconómico.

Se trata de una franja de borde urbano situada a levante del Paseo Juan Carlos I, entre el Cauce del Esgueva y la carretera de Soria, de carácter muy heterogéneo, configurado inicialmente entorno a un núcleo de extrarradio con casas molineras, habiéndose generado nuevos desarrollos urbanos y donde encontramos actividades productivas o recintos militares, hasta ocupar una superficie total de 1363,97 Has. Cuenta con una población total de 8.656 residentes, que en los últimos años se han incrementado en casi un 50%, gracias a los nuevos desarrollos urbanos, con un total de 3.247 unidades familiares, de las que 837 son unifamiliares. Estos procesos han generado una estructura demográfica relativamente joven en la medida que la población joven supone el 17% frente a un 10% de mayores de 65 años.

Los desarrollos urbanos de baja densidad que caracterizan esta zona, han generado un total de 5.653 Unidades urbanas, donde predominan las viviendas, con un total de 3.576 y cuya superficie media sería de 135 m². También hay otros usos como la industria o las actividades comerciales, que cuentan con un total de 337 y 80 unidades urbanas respectivamente. Sus actividades productivas se apoyan en un total de 528 licencias empresariales, entre las que comercio y construcción son mayoritarios. Cuenta también con 26 licencias profesionales, aunque, comparativamente, los mayores niveles de especialización productiva se obtienen en las actividades industriales y especialmente en las relativas a la madera, papel y plásticos.

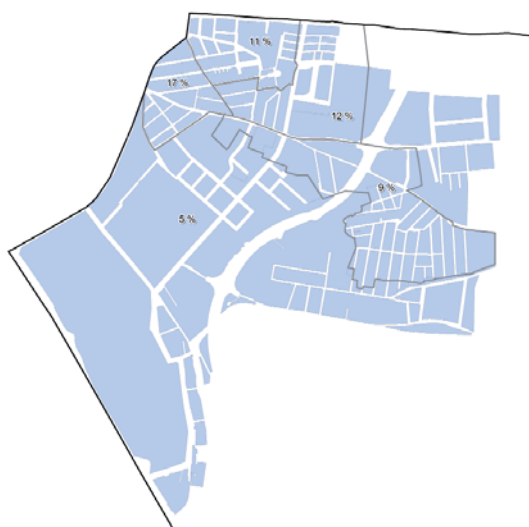
2.1. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



2.2. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
15	Pajarillos Altos - Las Flores	5.798	6.597	7.154	7.783	7.632	8.656
	Evolución de la población	100,0	113,8	123,4	134,2	131,6	149,3
	% Respecto Valladolid	1,8	2,1	2,2	2,4	2,4	2,7

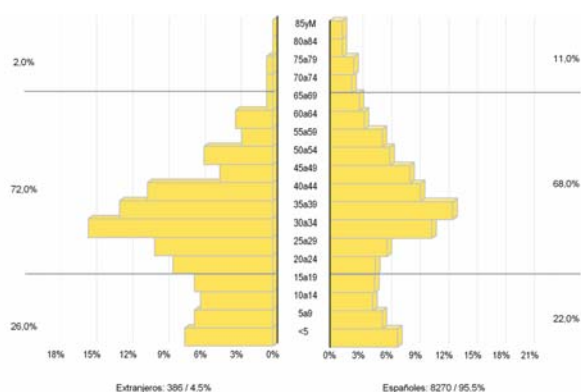
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	37,7	50,76
Envejecimiento	10,1	21,36
Sobreenvejecimiento	11,9	14,39
Juventud	170,4	57,64
Maternidad	25,6	18,11
Tendencia	128,3	98,35
Reemplazo	124,74	75,96
Infancia	17,25	12,31
Masculinidad	100,51	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	837	26%	837	27%
de 2 personas	874	27%	874	28%
de 3 personas	764	24%	764	22%
de 4 personas	537	17%	537	16%
de 5 personas	131	4%	131	4%
de 6 personas	43	1%	43	1%
de 7 y más personas	61	2%	61	1%

Tamaño medio familiar

2,64 Área
 2,54 Valladolid

2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	3.396	69%	78%
Autobuses	8	0%	0%
Camiones	689	14%	8%
Motocicletas	341	7%	6%
Tractores	83	2%	2%
Remolques	57	1%	1%
Ciclomotores	369	7%	4%
Vehículos	4.943	100%	100%

2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	3.576	63%	62%	482.989	37%	40%
Almacén	1.304	23%	30%	44.219	3%	6%
Industria	337	6%	1%	134.508	10%	8%
Comercio	80	1%	4%	6.623	1%	3%
Oficina	11	0%	1%	10.117	1%	3%
Otros Usos terciarios	18	0%	0%	68.834	5%	7%
Otros Usos	20	0%	1%	8.206	1%	1%
Solar	307	5%	1%	535.195	41%	32%
Total	5.653	100%	100%	1.290.691	100%	100%

2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	528	94,79%	82,31%
Ganadería independiente	4	0,72%	0,11%
Energía y agua	1	0,18%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	2	0,36%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	26	4,67%	1,22%
Otras industrias manufactureras	38	6,82%	2,29%
Construcción	121	21,72%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	171	30,70%	34,41%
Transporte y comunicaciones	26	4,67%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	65	11,67%	19,71%
Otros servicios	74	13,29%	12,07%
Profesionales	26	4,67%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1	0,18%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	0	0,00%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	1	0,18%	0,15%
Otras industrias manufactureras	1	0,18%	0,45%
Construcción	1	0,18%	2,68%
Comercio y la hostelería	9	1,62%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	5	0,90%	6,46%
Otros servicios	8	1,44%	4,96%
Artísticas	3	0,54%	0,42%
Total	557	100%	100%



Bloque de viviendas en la zona del plan parcial del Campo de Tiro.

3. Análisis urbanístico.

3.1. Pajarillos Altos.

A. Morfología urbana, tipos edificadas y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

La trama de Pajarillos Altos se caracteriza por incorporar tejidos de distinto carácter.

La estructura originaria del barrio proviene de una lotificación de cuatro fincas rústicas en torno a la carretera de Villabáñez y la de circunvalación, hoy paseo Juan Carlos I. La lotificación dio lugar a una trama ortogonal y ordenada de manzanas alargadas y estrechas con doble hilera de parcelas de unifamiliares que hoy persisten en su mayoría, aunque en algunas calles la trama se desvirtúa, bien por agrupaciones de parcelas que forman pequeños grupos de viviendas colectivas, bien porque la mezcla de usos ha producido una distorsión en dicha trama.

Los terrenos más próximos a la ronda han sido fruto de nuevas ordenaciones, como el plan parcial del Campo de Tiro, que nace de la necesidad de ordenar los terrenos que quedan vacíos tras el derribo del poblado de la Esperanza, y el plan parcial El Pato, que nace como prolongación del barrio hacia la Ronda, en paralelo al río Esgueva. Los dos se organizan en torno a una calle principal: la de Santa María de la Cabeza en Campo de Tiro y la de Aguanieves en El Pato.

Paralelo a la ronda y en torno al Canal del Duero o cañada de Fuente Amarga se sitúa el llamado barrio de Buenos Aires, un grupo de viviendas molineras autoconstruidas que nacieron en torno al canal con grandes superficies de huertas. En los últimos años ha habido pequeñas promociones de unifamiliares y bloques lineales que empiezan a dar un lavado a esta zona.

Representación de las tipologías más características de Pajarillos Altos.

[Fuente: Bing Maps (2012)]





Viviendas molineras en la calle Aguanieves.
Tipología predominante del barrio.



Bloque de viviendas en la calle Santa María de la Cabeza, en el plan parcial Campo de Tiro.

Las tipologías unifamiliares son dominantes en el barrio.

La casa molinera es sin duda la tipología característica del barrio de Pajarillos Altos, con una configuración típica de una sola planta organizada en torno a un pasillo central con habitaciones a ambos lados y conducente al patio trasero, muchas veces ocupado parcialmente con construcciones auxiliares. Eso sí, las variantes y grados de conservación son muy diversos, siendo común a la mayoría de ellas su carácter autoconstruido. Hay que destacar además las tipologías colectivas de bloque que han venido sustituyendo a algunas molineras sobre todo en el límite con Pajarillos Bajos.

Por otro lado, las tipologías colectivas aparecen en los planes parciales, con viviendas mayoritariamente en bloques lineales y pequeñas zonas de viviendas unifamiliares adosadas.

A.2. Usos.

El barrio de Pajarillos Altos es eminentemente residencial, con algunas zonas de comercio a pequeña escala orientado a dar servicio de proximidad. No obstante, en los planes parciales se están generando superficies comerciales de mayor entidad.



Viviendas molineras en la calle Páramo de San Isidro, en el barrio de Buenos Aires.

Bloques de viviendas en Plan Parcial El Pato.



Conjunto de talleres en la calle Villabáñez.



Naves en el camino Martillete.



Aunque la mayor parte del barrio se destina a usos residenciales, la actividad industrial juega un papel importante en distintas zonas del barrio. Un ejemplo es la empresa Intrame, que se sitúa paralela a la Ronda, ocupando un gran terreno entre el Esgueva y la Calle Villabáñez. Al final de esta calle, antes de llegar a la Ronda, y en la calle Martillete, frente al río Esgueva, se sitúan por otro lado pequeñas agrupaciones de talleres. Incluso entre la trama residencial, en ocasiones, aparecen parcelas destinadas a pequeños talleres de automóviles, panificadoras, almacenes, etc.

Asimismo, el conjunto de dotaciones tiene una presencia de gran relevancia en el barrio.

Bajos comerciales en la calle Santa María de la Cabeza.



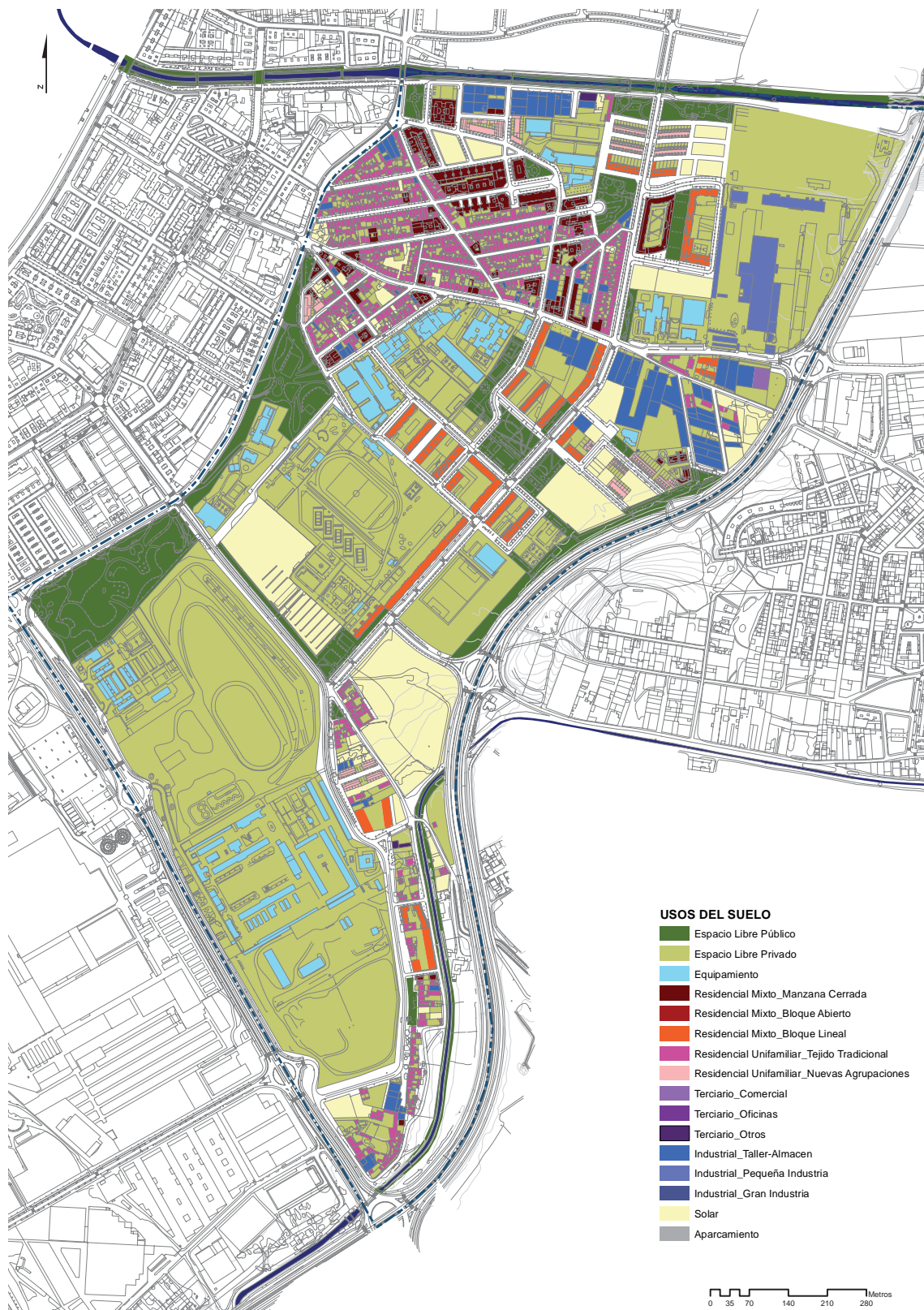
Aparecen equipamientos educativos (dos institutos, un colegio, un centro especial para autistas, etc.) un centro ocupacional, varias pistas deportivas, etc. Sin embargo, lo que más destaca es la gran superficie ocupada por las instalaciones militares, que suponen prácticamente la mitad de la superficie total el barrio.

Instalaciones militares en San Isidro.

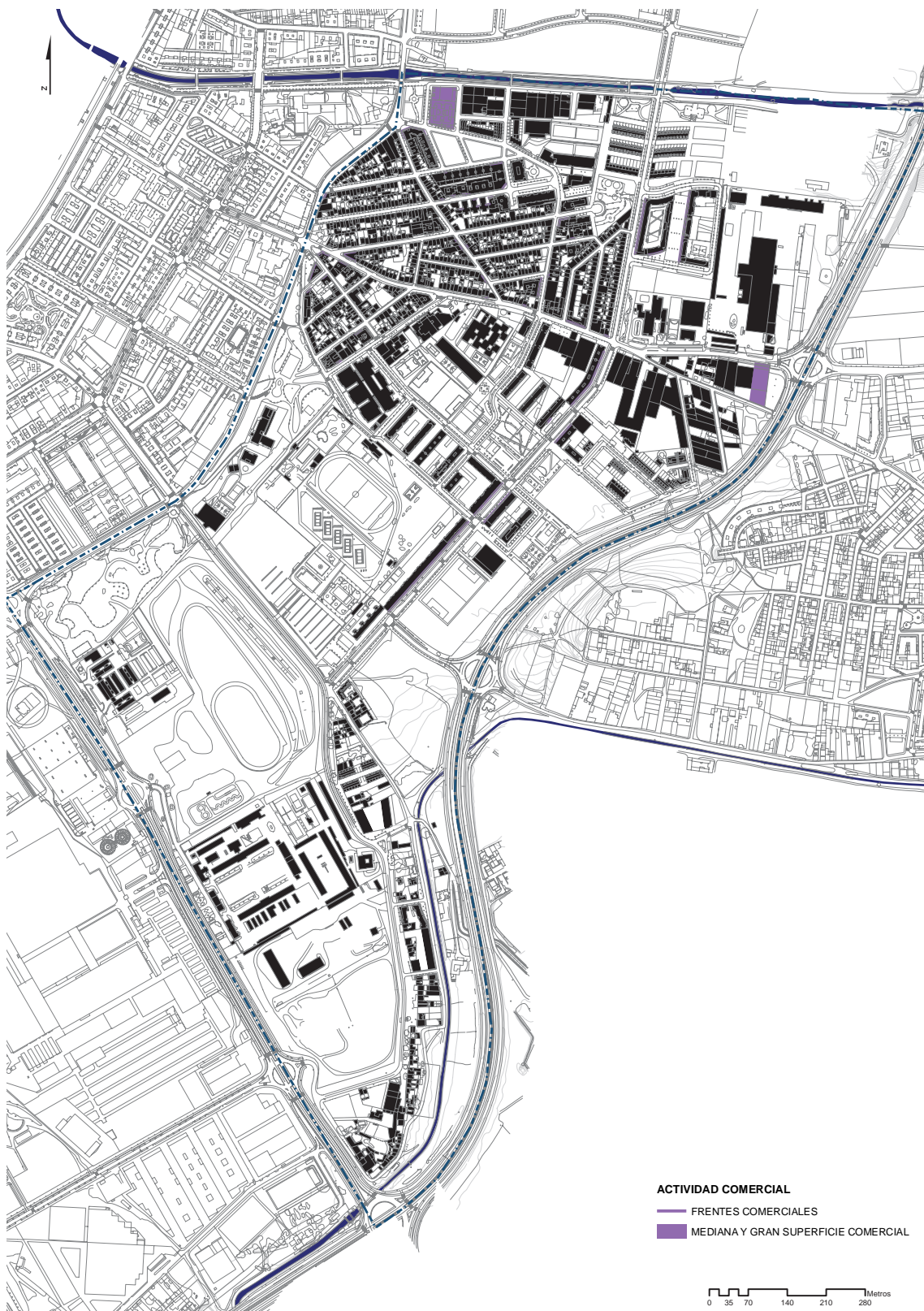
[Fuente: Bing Maps (2012)]



Centro Municipal de Educación de Niños Autistas El Corro.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

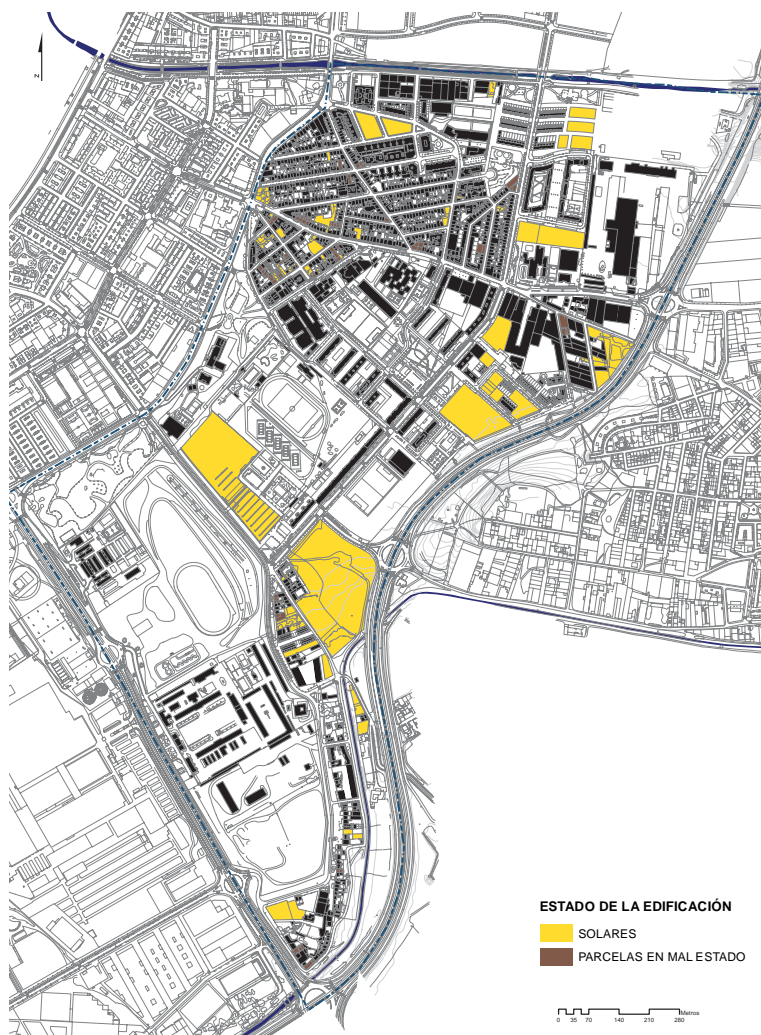
El estado de conservación de la edificación en el barrio varía entre sus diversos sectores.

En el tejido antiguo del barrio nos encontramos con viviendas que presentan un gran deterioro, defectos y carencias habituales en este tipo de agrupaciones de molinerías, que en algunos casos derivan en ruina o en vivienda marginal. Las pequeñas zonas industriales también denotan cierto grado de abandono y falta de actividad. En la calle Páramo de San Isidro nos encontramos con bastantes viviendas y naves en estado precario de construcción.

Por el contrario, en los edificios pertenecientes a los nuevos sectores, dado que son de construcción reciente, su estado es óptimo.

En cuanto a solares, aún quedan zonas del barrio urbanizadas con bastante suelo disponible, pertenecientes a los planes parciales El Pato y Campo de Tiro.

Tanto en la trama antigua como en los nuevos crecimientos se incluyen solares dotacionales sin expectativas de construcción inmediata, dando lugar a grandes vacíos en la trama urbana (Calles Abejaruco, Autillo, Sisón o Aperos).



Viviendas en mal estado en la calle Pajarillos.



Solares y ruinas en la calle Teófilo Villamañán.



Solar a la espera de ser edificado.



Naves y viviendas en situación de abandono en la calle Santa Eulalia.

Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario de Pajarillos Altos presenta diferentes características según la zona de que se trate.

El asentamiento originario del barrio presenta una trama caracterizada por su estrechez y ausencia notable de aparcamiento y arbolado. El problema de esta zona radica en las calles donde se ha ganado altura de la edificación al incorporarse vivienda colectiva donde antes había unifamiliares, lo que da pie a problemas de soleamiento de las viviendas.

Frente a ello, las calles correspondientes a los planes parciales recientes presentan características diferentes, con buenas condiciones de urbanización, mayor presencia de arbolado y de espacios de aparcamiento. Destacan algunas calles de coexistencia, donde la presencia del coche se reduce únicamente a los residentes, o calles vertebradoras como la calle Aguanieves y la calle Santa María de la Cabeza, que incorporan el carril bici en su sección, comunicando estos espacios con el corredor verde del río Esgueva.

Los espacios libres se conciben como pequeños espacios entrelazados con la trama urbana.

El espacio libre más consolidado es el Parque Fuente de la Salud, paralelo al Paseo Juan Carlos I y que también da servicio al barrio de Pajarillos Bajos. Por otro lado, los planes parciales nuevos han generado pequeñas plazas y espacios verdes entre su trama, si bien el potencial de estos espacios requiere aún de la consolidación de las zonas adyacentes en las que aun hay gran numero de solares y muchos bajos comerciales vacíos.

Es notable la presencia en el barrio de parte de dos corredores verdes de la ciudad: el río Esgueva y el canal del Duero. El primero ha sufrido en los últimos años una actuación de mejora (Plan Especial Río Esgueva, con mejora de los bordes y el cauce del río), mientras que el canal del Duero a su paso por el barrio de Buenos Aires (calle Páramo de san Isidro) es un espacio actualmente abandonado que solo se utiliza para riego de algunas huertas preexistentes en la zona.



Calle de coexistencia correspondiente al plan parcial Campo de Tiro.



Reciente urbanización de la calle Páramo de San Isidro, en el barrio de Buenos Aires.



Parque infantil en la calle Páramo de San Isidro.



Parque infantil junto a la Ronda.

Espacio libre público en el plan parcial El Pato.



D. Equipamientos.

El barrio de Pajarillos Altos cuenta con un buen número de equipamientos a los que está previsto que se puedan añadir algunos más.

Existen, como ya se ha mencionado anteriormente, un gran número de equipamientos educativos: CP Narciso Alonso Cortés, CEE El Corro (para autistas), IES Diego de Praves, IES Galileo (de Formación Profesional) y una residencia universitaria mixta, Don Bosco. A los equipamientos educativos se les añaden otros deportivos, religiosos, sociales y militares.

A pesar de contar con un gran número de dotaciones, aún hay muchos solares e incluso algún edificio sin uso, como las antiguas escuelas del poblado de la Esperanza, donde se situaba la Asociación Juvenil Gitana (abandonada desde el año 2006) y que esperan a ser ocupadas por alguna dotación.



IES Galileo, en la calle Villabáñez.



Residencia universitaria Don Bosco.



CP Narciso Alonso Cortés.

Centro parroquial y ocupacional de Pajarillos Altos.





Plano de equipamientos y espacios libres.

3.2. Las Flores.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

La estructura del barrio de las Flores responde a una lógica tradicional de autoconstrucciones sobre terrenos que se destinaban a huertas.

La lotificación de los terrenos dio lugar a una trama ortogonal de manzanas alargadas y estrechas con doble hilera de parcelas de unifamiliares. En torno a la carretera de Villabáñez, sin embargo, aparecen manzanas más grandes que albergan en su mayoría naves y talleres industriales. Cabe destacar el Plan Parcial Industrial Casasola, aprobado en 2003 con parcelas en su mayoría para pequeñas naves.

La tipología fundamental del barrio de las Flores es unifamiliar, con predominio de la casa molinera con patio trasero.

Sin embargo, en los últimos años ha habido una serie de promociones de vivienda colectiva de gran densidad, rompiendo con la tipología tradicional del barrio. Una de ellas se tradujo en un bloque lineal que da fachada a la Ronda, mientras que al final de la calle Hornillos se sitúa la promoción conocida como La Silleta, una manzana de gran dimensión formada por tres bloques de gran densidad que generan una manzana cerrada, albergando alrededor de 300 viviendas.

Por otro lado, entre la calle Azalea y la carretera de Villabáñez la tipología característica es la nave industrial, concretamente pequeñas naves destinadas a almacenes y talleres.

A.2. Usos.

Las Flores es un barrio principalmente residencial, con algunos focos de marginalidad.

El uso industrial tiene una presencia relevante en todo el barrio, a modo de pequeños talleres y almacenes que se entremezclan con las viviendas, muchas veces incluso compartiendo parcela.



Ejemplo de casas molineras.



Nave industrial junto a la carretera de Villabáñez.



Ejemplo de la mezcla de viviendas con talleres.

Imagen del barrio de Las Flores en la que se aprecia el predominio de las tipologías unifamiliares.

[Fuente: Bing Maps (2012)]





Vista de la urbanización La Silleta.

En las calles Flor de Acebo y Azalea se han realizado recientemente mejoras en los espacios libres e incluso se han construido algunas pequeñas promociones de vivienda colectiva. Aun así, la zona oeste del barrio se caracteriza por una mezcla de usos en las que se combinan naves, autoconstrucciones de viviendas unifamiliares sin autorización y grandes desniveles de terreno.



Bajos comerciales en la calle Pensamiento.

Por otro lado, las actividades comerciales y de servicios son prácticamente inexistentes en el barrio, ya que solo hay cuatro bares y un par de tiendas de ultramarinos.

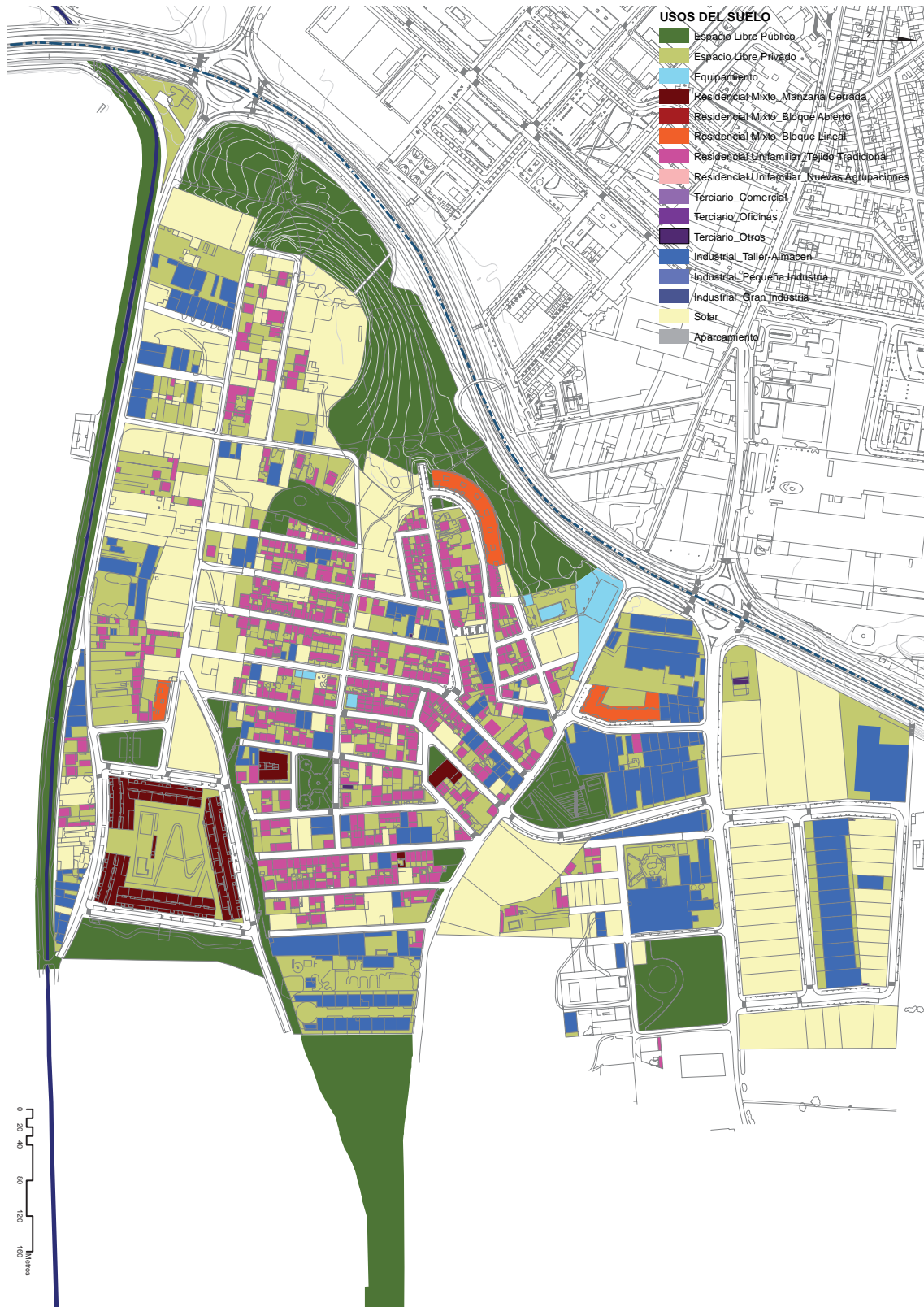


Bar en la calle Clavel.

En cuanto a las dotaciones, no tienen una presencia especialmente relevante, pues únicamente existen un centro cívico y una asociación de jubilados y pensionistas, lo que denota la gran falta de equipamientos en el barrio.

Nuevo desarrollo en forma de bloque lineal junto a la Ronda.





Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de conservación de la edificación en este barrio es de modo general deficiente, aunque existe una importante renovación y sustitución de viviendas.

En la calle Flor existe un foco de viviendas prácticamente marginal, consistente en pequeñas viviendas con un alto nivel de ocupación donde se aprecia un deterioro importante.

Otra manzana de similares características se sitúa entre el canal del Duero y la calle Hornillos, donde las viviendas y naves presentan una gran situación de deterioro y ruina, con un carácter chabolista. Otra situación similar es la de las pequeñas viviendas nacidas en torno a la huerta que a día de hoy no cuentan con acceso directo desde viario público, y que probablemente tampoco dispongan de servicios urbanos.

Por el contrario, existen zonas que han experimentado notables mejoras, con viviendas unifamiliares nuevas o algunas promociones de viviendas adosadas que sustituyen por completo a las antiguas molineras. En este mismo sentido, cabe resaltar las zonas de reciente creación de vivienda colectiva.

En el barrio de las Flores hay una gran cantidad de suelo sin urbanizar y también de solares sin ocupar.

En el plan parcial Industrial Casasola sólo se ha ocupado un tercio de la superficie del plan. En cuanto al propio barrio de las Flores, existen multitud de solares dentro de la trama urbana sin ocupar. De hecho, algunos de ellos, como uno situado en la calle Margarita, son utilizados por algunos habitantes del barrio para depositar chatarra y basura o como aparcamiento de sus vehículos, dando una imagen muy deteriorada a la zona.

Asimismo, al sur del barrio, a ambos lados de las calles Petunia y Hornillos, hay un gran número de solares que hoy en día se ocupan como mucho con pequeñas huertas.



Solares vacantes en la trama del barrio.



Edificios en mal estado en la calle Hornillos.



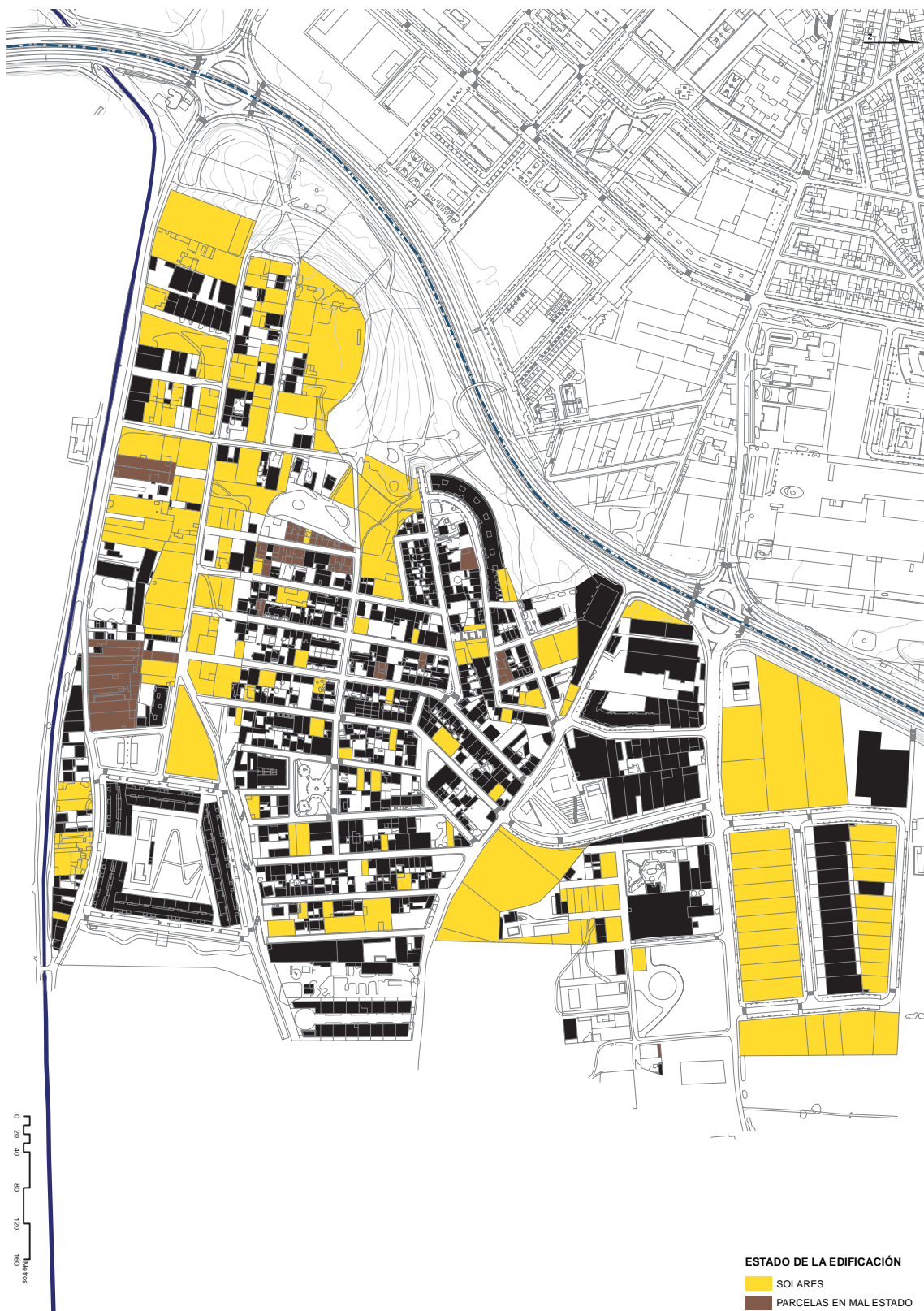
Solares en la calle Azahar.



Solares en uno de los nuevos desarrollos del barrio.

Solar usado como vertedero y para aparcamiento de vehículos junto a la calle Flor.





Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario del Barrio de las Flores es muy estrecho y presenta una estructura caótica carente de jerarquía.

Las calles al ser estrechas no disponen de espacio de aparcamiento ni de espacios arbolados; algunas incluso están sin pavimentar y otras acaban en fondos de saco estrechos o contra taludes de tierra. Exceptuando la calle Margarita y las perpendiculares a ésta, que siguen un orden un poco más estricto, el resto de calles se caracterizan por grandes pendientes y mala conexión con las calles principales de entrada.

La calle Hornillos (recientemente arreglada) y las calles que definen la manzana de la promoción La Silleta están mejor dimensionadas y poseen unas condiciones ambientales y de urbanización mejores, adoptando las características propias de las urbanizaciones de nueva creación.

Los parques y jardines carecen de un papel relevante en el barrio.

La exclusiva presencia de una plaza en el interior del barrio (Plaza Mayo) compromete la calidad del espacio público.

En los últimos años se ha intentado mejorar esta situación y se ha dotado al barrio con cuatro nuevas zonas de espacio libre público. Una se sitúa entorno a la ronda, consistiendo en un gran espacio que se ha dotado de caminos, un parque infantil y algunos árboles. Sin embargo, se trata de un lugar inhóspito y abandonado por sus malos accesos y grandes pendientes.

Otra zona se sitúa entre la carretera de Villabáñez y la calle Malva Real, de forma cuadrada y que se ha urbanizado y dotado de algunos árboles, pero al igual que ocurría en la anterior se trata de un espacio lejano, inaccesible y poco transitado.

Finalmente, en agosto de 2008 comenzó la polémica construcción de un parque junto a la calle Flor, calle que se caracteriza por no



Calle Rosa.



Viario en la zona de La Silleta.



Calle Culebra, sin pavimentar.

Entorno del Canal del Duero.



Plaza Mayo, el espacio libre de mayor entidad de todo el barrio.



tener salida y en la que viven hacinadas gran cantidad de familias de etnia gitana. Su situación, al lado de este foco marginal no resuelto, hace que sea un lugar poco frecuentado.

No obstante, el resto de espacios libres se integran mejor en la trama urbana y presentan mejores condiciones de utilización.



Parque junto a la Ronda.



Parque junto a la calle Flor.

Espacio libre junto a la calle Azalea.



D. Equipamientos.

No hay previsión de nuevos equipamientos para el barrio, pese a que su número sea bajo y haya una gran demanda por parte de los vecinos.

A día de hoy, Las Flores solo cuenta con un centro cívico, una pista deportiva al aire libre y un centro para jubilados, mientras que a su alrededor se están construyendo los nuevos talleres de Renfe.



Centro Cívico en la calle Margarita.



Centro de jubilados en la calle Azucena.



Vista de los talleres de RENFE.

Pista deportiva junto a la Ronda.





Plano de equipamientos y espacios libres.

