



Avenida de Santander.

## 1. Características generales.

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

**El barrio de Cementerio-Soto de la Medinilla se sitúa en el noreste de la ciudad de Valladolid, contando con unos bordes bien definidos pero de diferente carácter.**

El barrio limita al sur con la Ronda y los barrios consolidados de Barrio España y San Pedro Regalado, al oeste con el río Pisuerga y el enclave industrial de Michelin y residencial de La Overuela, y al este con las vías del ferrocarril y suelo sin urbanizar. Por otro lado, una gran cantidad de suelo al este de las vías también pertenece a la sección censal del barrio, si bien se trata de terrenos de carácter agrícola con algún asentamiento disperso y donde solo se pueden destacar las antiguas instalaciones de ENDASA, ubicadas precisamente junto a las vías.

**La única vía de acceso a la zona es la avenida de Santander, que aglutina todas las escasas edificaciones del barrio.**

La avenida conecta hacia el sur con la Ronda y el Barrio España, y hacia el norte con el municipio de Santovenia de Pisuerga.



Accesos y conexiones principales.

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

## 1.2. Apunte histórico.

### A. Cementerio-Soto de la Medinilla.

**El elemento dominante en el barrio es el cementerio municipal de El Carmen, creado en 1833 en las huertas del desamortizado convento de las Carmelitas Descalzas.**

Del antiguo convento solo se conserva la actual iglesia de Nuestra Señora del Carmen Extramuros, mientras que el cementerio fue ampliado sucesivamente hasta llegar a ocupar casi todo el suelo entre la avenida de Santander y las vías del ferrocarril, momento en que se creó un nuevo cementerio municipal en una ladera del cerro de las Contiendas.

**Asimismo, también hay que destacar las importantes industrias que se instalaron en la zona, acompañadas de algunas viviendas y naves de menor entidad.**

Del otro lado de las vías hay que destacar el complejo industrial de la antigua ENDASA, instalado allí en 1950, mientras que entre la avenida de Santander y el río Pisuerga se sitúa otro gran complejo, en este caso perteneciente a ACOR, que mantuvo su actividad en la zona desde 1962 hasta la reciente desmantelación de la planta.

Por otro lado, estos dos grandes elementos están acompañados de otras naves y talleres de menor tamaño y de algunas viviendas tanto unifamiliares como colectivas ubicadas a ambos lados de la avenida de Santander y en un pequeño núcleo detrás de la antigua factoría de ACOR, junto a la ribera del Pisuerga.

Al margen de estas zonas, todo el resto del suelo del barrio, que supone por otro lado la mayoría del mismo, está vacío o es de carácter agrícola, especialmente en lo que se refiere al propio Soto de la Medinilla.

Finalmente, hay que mencionar que un sector del suelo ubicado entre la avenida de Santander, el río Pisuerga y la antigua factoría de ACOR fue recientemente ordenado por el plan parcial Cenicero, aprobado definitivamente a finales de 2011 sin que por el momento se haya llevado a cabo ninguna actividad en la zona.



Iglesia de Nuestra Señora del Carmen.

## 2. Resumen socioeconómico.

Es un espacio de borde situado fundamentalmente a levante de la Ronda Este, con espacios urbanos muy diversos articulados a lo largo de la Ronda Este y la avenida de Santander, lo que configura una superficie total para el área de 1654,37 Has. La zona cuenta con una población de 1.635 residentes, que a lo largo de la última década se han incrementado en más de un 77%, lo que ha dado lugar a un total de 940 hogares, de los que 260 son unifamiliares, con un tamaño medio familiar de 2,71 personas. De igual forma, el crecimiento indicado ha facilitado que esta población presente una estructura de edades relativamente joven, de tal forma que el porcentaje de población joven alcanza el 14,6% frente a un 17,3% de población mayor, en tanto que la población inmigrante supone un 5,8% del total.

Su posición en el borde urbano de la ciudad caracteriza unos desarrollos urbanos que cuentan con un total de 1.103 unidades urbanas, constituidas fundamentalmente por viviendas, que suman 707 y que cuentan con una superficie media de 135 m<sup>2</sup>. Aparecen a la vez otros usos como el industrial, con 121, y el comercial, con 11. La actividad económica genera un total de 126 licencias empresariales, entre las que destacan las relativas al comercio y otros servicios, además de contabilizarse 4 licencias profesionales. Los mayores niveles de especialización comparativa se alcanzan entre las actividades relativas a construcción y servicios relacionados con el alquiler y otros servicios inmobiliarios.

### 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
16	Cementerio - Soto Medinilla	923	1.209	1.240	1.652	1.347	1.635
	Evolución de la población	100,0	131,0	134,3	179,0	145,9	177,1
	% Respecto Valladolid	0,3	0,4	0,4	0,5	0,4	0,5

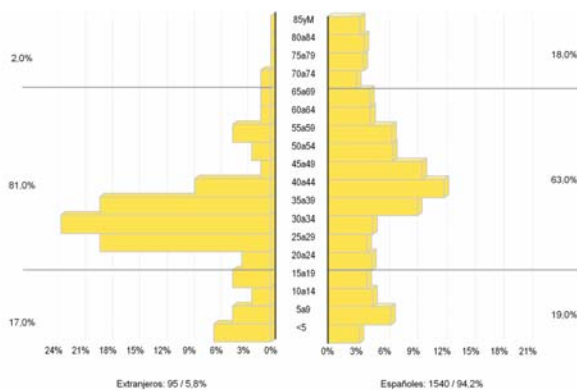
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	46,8	50,76
Envejecimiento	17,3	21,36
Sobreenvejecimiento	18,4	14,39
Juventud	84,1	57,64
Maternidad	14,2	18,11
Tendencia	53,8	98,35
Reemplazo	87,08	75,96
Infancia	14,56	12,31
Masculinidad	100,61	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	260	28%	270	27%
de 2 personas	247	26%	280	28%
de 3 personas	215	23%	220	22%
de 4 personas	150	16%	160	16%
de 5 personas	34	4%	35	4%
de 6 personas	16	2%	15	1%
de 7 y más personas	18	2%	15	1%

Tamaño medio familiar

2,71 Área  
2,54 Valladolid

## 2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	935	56%	78%
Autobuses	14	1%	0%
Camiones	297	18%	8%
Motocicletas	57	3%	6%
Tractores	119	7%	2%
Remolques	130	8%	1%
Ciclomotores	111	7%	4%
<b>Vehículos</b>	<b>1.663</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m <sup>2</sup>	%	%
Vivienda	707	64%	62%	95.645	5%	40%
Almacén	176	16%	30%	45.448	3%	6%
Industria	121	11%	1%	190.217	11%	8%
Comercio	11	1%	4%	8.316	0%	3%
Oficina	2	0%	1%	24.087	1%	3%
Otros Usos terciarios	15	1%	0%	203.748	12%	7%
Otros Usos	8	1%	1%	3.951	0%	1%
Solar	63	6%	1%	1.193.124	68%	32%
<b>Total</b>	<b>1.103</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.764.536</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
<b>Empresariales</b>	<b>126</b>	<b>96,18%</b>	<b>82,31%</b>
Ganadería independiente	0	0,00%	0,11%
Energía y agua	0	0,00%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	3	2,29%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	4	3,05%	1,22%
Otras industrias manufactureras	21	16,03%	2,29%
Construcción	22	16,79%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	33	25,19%	34,41%
Transporte y comunicaciones	3	2,29%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	18	13,74%	19,71%
Otros servicios	22	16,79%	12,07%
<b>Profesionales</b>	<b>4</b>	<b>3,05%</b>	<b>17,27%</b>
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	1	0,76%	2,68%
Comercio y la hostelería	1	0,76%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	0	0,00%	6,46%
Otros servicios	2	1,53%	4,96%
<b>Artísticas</b>	<b>1</b>	<b>0,76%</b>	<b>0,42%</b>
<b>Total</b>	<b>131</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3. Análisis urbanístico.

#### 3.1. Cementerio-Soto de la Medinilla.

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

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

**Al margen del cementerio y las grandes industrias, el barrio asume una disposición lineal en torno al eje de la avenida de Santander.**

Las escasas edificaciones del barrio se disponen a ambos lados de la avenida y a lo largo de toda ella, alternándose los tramos edificados con tramos ocupados por solares o incluso tierras de cultivo. A veces aparecen también algunos caminos de apoyo perpendiculares a la avenida, conducentes a pequeños núcleos separados de ella como el que aparece con su lógica ordenadora propia en la zona del Soto de la Medinilla.

**La zona presenta una gran diversidad de tipologías sin que se pueda destacar ninguna como dominante.**

Las edificaciones residenciales son fundamentalmente unifamiliares, ya sean adosadas (como el conjunto en el arranque de la avenida) o aisladas (dominantes en las zonas separadas de la avenida como el núcleo junto al Soto de la Medinilla), si bien también existe un bloque de pisos.

Sin embargo, es mayor la presencia de edificios de carácter industrial, fundamentalmente naves de tamaño pequeño (muchas de ellas dedicadas por motivos evidentes a trabajos en piedra, concentrándose en torno al cementerio). No obstante, también existen algunas de mayor tamaño así como los grandes conjuntos de ACOR y ENDASA ya mencionados.



Casas molineras junto al cementerio.



Complejo industrial de ACOR.

[Fuente: Bing Maps (2012).]

El barrio se configura de manera lineal según la directriz de la avenida de Santander, con una gran variedad tipológica acorde a la gran diversidad de situaciones en la zona.

[Fuente: Bing Maps (2012).]



### A.2. Usos.

**El barrio del Cementerio-Soto de la Medinilla combina a partes iguales los usos residenciales con los de carácter industrial.**

Existe un número bastante similar de edificios residenciales y de naves industriales o de servicios similares, dejando al margen los tres grandes elementos del barrio (Cementerio y conjuntos de ACOR y ENDASA).

**En cuanto a los usos dotacionales, se reducen al propio cementerio y a un convento y un colegio privado en el arranque de la avenida de Santander.**



Nave industrial junto al cementerio, dedicada al trabajo de la piedra.



Restaurante en uno de los edificios en la avenida de Santander.

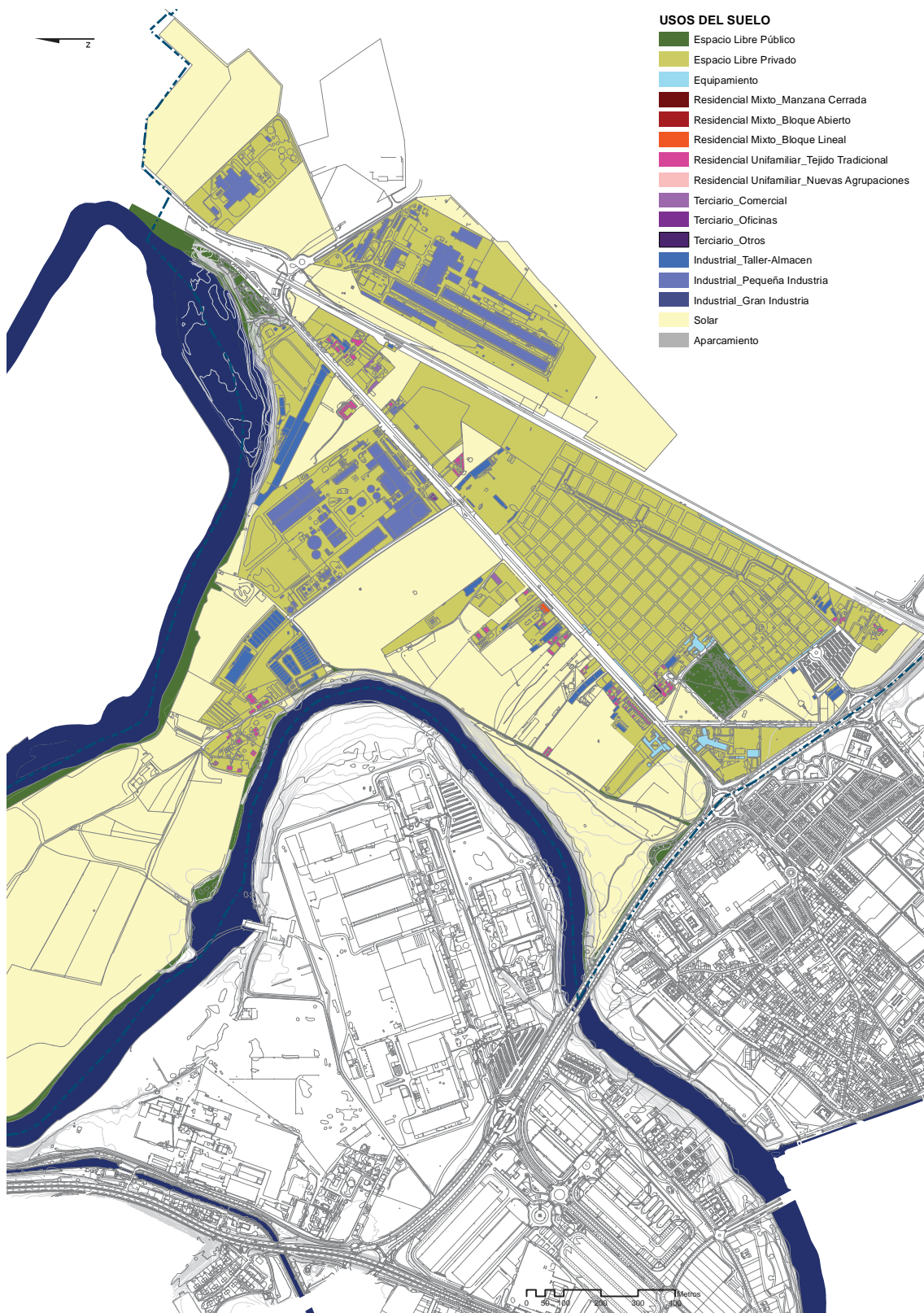


Complejo industrial de ENDASA.

[Fuente: Bing Maps (2012).]

Convento Jesús María.





Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

**B. Sobre el estado de la edificación.****El estado de la edificación en la zona difiere entre los edificios residenciales y los industriales.**

Los edificios residenciales están en general en bastante buen estado, exceptuando quizá algunos más antiguos ubicados por ejemplo junto al cementerio o hacia el final de la avenida de Santander, en el límite del término municipal.

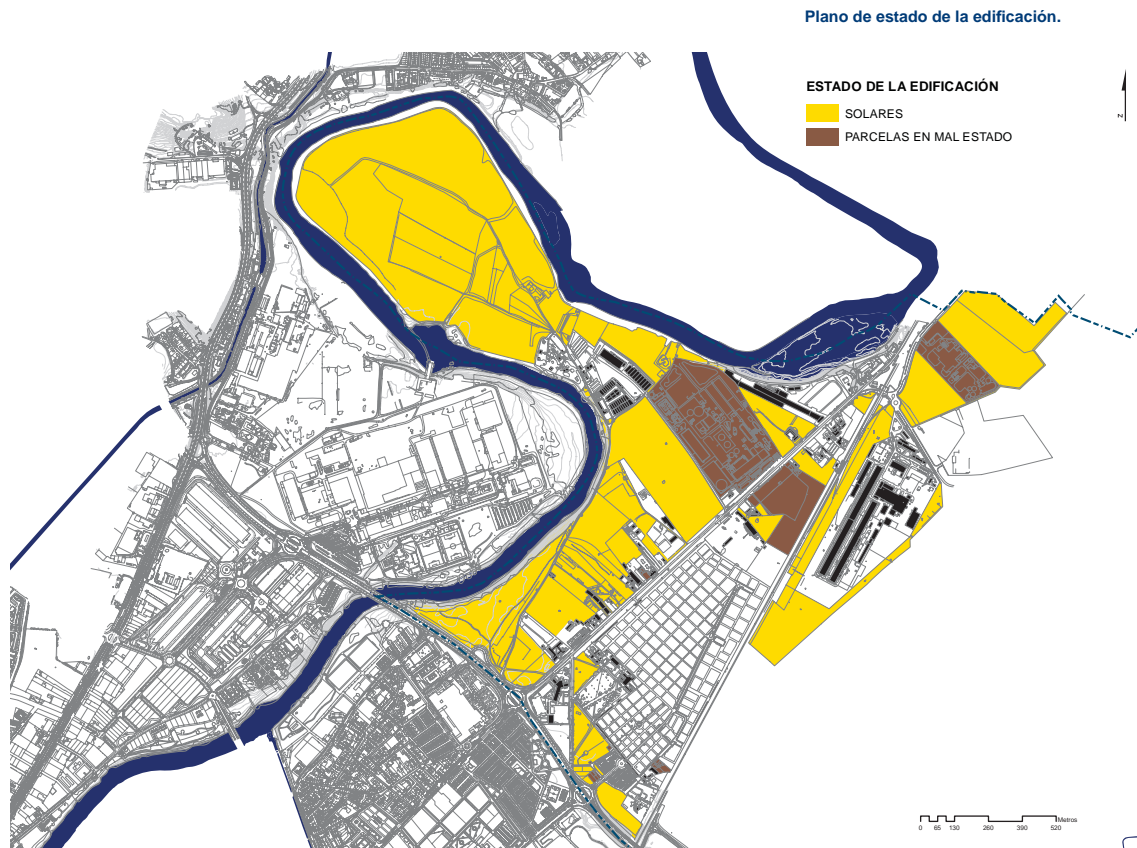
Por el contrario, las naves y almacenes están más deteriorados y en algunos casos muestran muchas deficiencias, como en el caso de las grandes naves de la antigua fábrica de ENDASA, mientras que otras más nuevas no presentan problemas relevantes.

**En el barrio existe gran cantidad de suelo sin urbanizar.**

Este suelo se concentra especialmente en la zona entre la avenida de Santander y el río Pisuerga, parte de la cual ha sido objeto reciente del ya mencionado plan parcial Cenicero, mientras que la restante se corresponde con terrenos de uso agrícola.



Suelo sin urbanizar entre la avenida de Santander y el complejo del polígono industrial Soto de Medinilla.





Avenida de Santander.



Camino asfaltado junto a la antigua factoría de ACOR.

Parque junto al cementerio y la iglesia del Carmen.



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

Como tal, el viario en Cementerio-Soto de la Medinilla se reduce a la avenida de Santander, que en esta zona asume un carácter más de carretera que de calle.

Casi todo el trazado de la avenida a lo largo del barrio se reduce a una calzada de dos carriles con bandas de tierra a ambos lados, sin ningún tipo de acera y casi sin arbolado, por lo que no se puede hablar de ella como una vía de carácter propiamente urbano.

Al margen de esta avenida, todas las demás vías son caminos de tierra sin asfaltar, exceptuando la carretera que conduce al grupo de naves ubicadas detrás del complejo de ACOR.

El único espacio libre público de la zona es el pequeño parque merendero junto al cementerio y la iglesia del Carmen.

Se trata por otro lado de un parque con muy poca vegetación y apenas ordenado, rodeado de grandes explanadas de tierra y de las tapias del cementerio.

Hay que resaltar no obstante el enorme valor paisajístico y natural del Soto de la Medinilla, si bien este se encuentra bastante desvinculado y aislado de lo que es el barrio en sí.

## D. Equipamientos.

**El equipamiento del barrio se reduce en la práctica al cementerio, aunque la escasa población del mismo tampoco requiere mayores dotaciones.**

La ampliación residencial prevista en el plan parcial Cenicero va acompañada de tres solares dotacionales que pudieran satisfacer las necesidades de la nueva población del barrio, pero si nos remitimos a la situación actual no hay casi ningún equipamiento (ya se mencionó la sola presencia de un convento y de un pequeño colegio privado) pero tampoco ninguna demanda que los exija.



Colegio privado Hijos de María Inmaculada.

Cementerio municipal de El Carmen.





Plano de equipamientos y espacios libres.

