



Camino del cementerio.

1. Características generales.

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

La sección de Pilarica-Nuevo Campus se ubica en el noreste de la ciudad de Valladolid, contando con unos bordes claros pero en distinto grado de consolidación e incluyendo los barrios de Pilarica, Belén y Nuevo Campus.

Limita al noroeste con el Camino del Cementerio y los barrios de Viveros (en consolidación) y San Pedro Regalado (consolidado), al noreste con la Ronda Exterior y suelo sin urbanizar, al suroeste con el Paseo del Cauce y el río Esgueva y el barrio consolidado de Hospital-Batallas y al este con las vías del ferrocarril, exceptuando la parte del barrio de la Pilarica al este de las vías, que queda limitado al norte por la calle Andrómeda, al este por la avenida Juan Carlos I y el barrio en consolidación de Santos-Pilarica y al sur por el río Esgueva y el barrio consolidado de Pajarillos Bajos.



Accesos y conexiones principales.

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

En este sentido, en el lado oeste de las vías, la calle de la Nochevieja separa los barrios de Pilarica y Belén, mientras que esta misma calle junto con la de los Reyes Magos y la avenida del Valle del Esgueva separan el barrio Belén del sector de Nuevo Campus.

Las principales vías de acceso a la zona son el Camino del Cementerio y la avenida del Valle del Esgueva en el caso del Nuevo Campus y esta última avenida en el caso de Belén. Por su parte, Pilarica cuenta con mayor número de vías de acceso.

El Camino del Cementerio y la avenida del Valle del Esgueva parten de la calle de la Madre de Dios, que conecta con el Centro histórico, y aglutinan casi todo el tráfico que se dirige al barrio Belén y al Nuevo Campus.

En el caso de la Pilarica, la calle de la Nochevieja (límite con el barrio Belén) lo conecta con el barrio de Hospital-Batallas, la calle Gabriel y Galán con la zona de los Vadillos y la calle Cigüeña con el barrio de Pajarillos Bajos, mientras que la avenida Juan Carlos I lo separa del nuevo barrio de Santos-Pilarica y lo pone en comunicación con toda la periferia este de la ciudad, donde esta vía (antigua carretera de circunvalación) asume un papel estructurante.

1.2.. Apunte histórico.

A. Pilarica.

El barrio de la Pilarica surgió como suburbio marginal a finales del siglo XIX.

Hacia ese momento se produjeron unas primeras lotificaciones de fincas para su ocupación mediante casas molineras, con una agrupación de estas ubicada paralelamente y junto a la vía del ferrocarril (hoy sustituida por bloques de pisos) y otra en torno a tres calles situadas al otro lado de la vía y en perpendicular a esta (calles Pilarica, Ángel García y Julián Humanes), en este caso mantenida hasta la actualidad.



Avenida Valle del Esgueva.



Paseo Juan Carlos I.

Pilarica en los albores de su transformación a raíz de las actuaciones llevadas a cabo en el cercano barrio de Pajarillos Bajos.

[Fuente: GARCÍA CUESTA, José Luis. *De la urgencia social al negocio inmobiliario*, Valladolid, Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid, 2000, p.339.]





Imágenes del barrio de Pilarica en los años sesenta.

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

Ya en los años 60, la ocupación del barrio de Pajarillos Bajos impulsó una serie de promociones de vivienda colectiva en la zona aneja de la Pilarica, entre las molineras y el río Esgueva.

Destaca entre todas ellas la fracasada manzana americana ubicada en la esquina definida por el río y la vía del ferrocarril, la cual no se completó hasta 1984 por medio de un PERI que incluyó espacio dotacional accesible desde su patio interior.

Por su parte, la otra zona del barrio, al oeste del ferrocarril, se transformó en los años 70.

El barrio recibió un nuevo impulso con la promoción que ocupó la llamada Ribera de Gamboa, en la zona más occidental del barrio, junto al río Esgueva. Se tradujo en una serie de torres de ocho plantas, en un modelo de edificación abierta que chocaba con las unifamiliares ubicadas en esta zona al oeste del ferrocarril, las cuales desaparecieron totalmente de esta parte del barrio en esa década, cediendo el espacio a grandes promociones de torres y bloques.

Finalmente, hay que mencionar que en este caso en la zona oriental del barrio se construyeron entre 2001 y 2006 una serie de bloques que generaron una manzana semicerrada de forma bastante caprichosa, en parte por encajarse entre dos colegios allí existentes desde los años 70, dando lugar a un fuerte contraste con las hileras de molineras con las que limita por el sur.

B. Belén.

Barrio Belén surgió en 1956 como un asentamiento marginal al sur de la carretera de Renedo.

A principios de los años 40 ya existía en esa zona, pero al norte de dicha carretera, una pequeña agrupación marginal de molineras apoyada en cuatro callejones perpendiculares a la carretera de Renedo, muy irregular en forma y tamaño y destinada tanto a viviendas como a pequeños talleres.

Sin embargo, no sería hasta 1956 cuando esta vez al sur de la carretera surgiera el actual Barrio Belén, apoyado en algunos pequeños asentamientos dispersos ya existentes en ese

El barrio Belén en los años sesenta.

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



momento. La ocupación, de nuevo mediante casas molineras, se inició mediante una hilera paralela a la vía del ferrocarril, continuó en torno a calles perpendiculares a la carretera de Renedo y finalmente llegó al extremo sureste del barrio.

La conformación del barrio concluyó en 1987 de mano de una actuación impulsada por la Junta de Castilla y León.

Esta se tradujo en la construcción de 90 viviendas sociales en edificios de tres plantas que definieron a su vez una nueva gran plaza en el centro mismo del barrio, ubicada en un espacio anteriormente ocupado por un chalet y que se ha convertido en el elemento que caracteriza al barrio y que sirve como lugar de reunión para el mismo.

En último lugar, hay que mencionar que ya en la década de 2000 se llevó a cabo la transformación del extremo sur del barrio con la construcción de un parque rodeado a su vez de varios edificios de pisos, justo frente al Colegio la Inmaculada, construido en 1969 y que marca el límite con la Pilarica.

C. Nuevo Campus.

En la década de 1980 la Universidad de Valladolid inició una importante expansión hacia el otro lado del río Esgueva, donde desde entonces ha ocupado gran cantidad de suelo.

En un terreno entre el río y el barrio Belén se construyeron un aulario, la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales y la Escuela Superior de Ingenieros Industriales, inauguradas en 1985.

También en esta década y en terrenos al norte de este Campus del Esgueva surgieron otros dos importantes conjuntos dotacionales. El primero fue el complejo deportivo junto a la actual avenida del Valle del Esgueva, que ha ido evolucionando y que actualmente incluye dotaciones locales y también un Centro de Perfeccionamiento Técnico Deportivo, dotado de una residencia para deportistas y de diversas instalaciones deportivas, algunas inauguradas recientemente. Asimismo, en esta zona se instaló también el Colegio de la Milagrosa y Santa Florentina, heredero directo de la Casa de la Beneficencia (que se instaló en la ciudad ya en el siglo XIX) y que en ese momento se trasladó desde su sede en la calle Real de Burgos, donde hoy se ubica la Casa del Estudiante.

En 1997 comenzó la construcción del Campus Miguel Delibes en la llamada finca de los Ingleses, actualmente aún sin concluir.

La aprobación del Plan Especial de la Finca de los Ingleses permitió la construcción en estos amplios terrenos al norte del Campus del Esgueva de un nuevo conjunto de edificios universitarios, dando lugar al Campus Miguel Delibes, el complejo más grande de la Universidad de Valladolid, que hoy día incluye edificios docentes, de investigación, de servicios e incluso un bloque de apartamentos y donde aún existen previsiones de nuevas dotaciones, obligadas a convivir de momento también

con un viejo núcleo de almacenes y talleres en el extremo suroeste del mismo

Por otro lado, hay que destacar además que la construcción del Campus Miguel Delibes impulsó a su vez la transformación del espacio entre este y el Campus del Esgueva, donde en los últimos años han ido surgiendo varias promociones de viviendas ya sea ocupando espacios vacantes o bien sustituyendo algunas de las casas molineras presentes en el entorno de la actual avenida del Valle del Esgueva desde principios de los años 40.

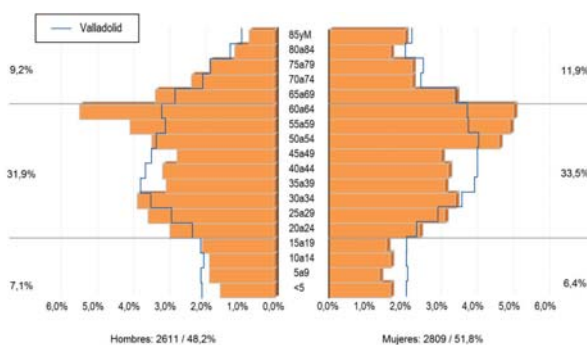
2. Resumen socioeconómico.

Enmarcado entre la margen derecha de la Esgueva y la Ronda Este, la vía del ferrocarril y el Camino del Cementerio, se ha configurado como un espacio de borde urbano heterogéneo, en el que se combina lo residencial con nuevos desarrollos urbanos ligados al nuevo campus universitario.

La zona ocupa una superficie de 69,28 Has., en la que reside una población total de 5.420 habitantes, aunque en los últimos diez ha perdido casi 500 residentes. Una población que presenta un índice de envejecimiento del 21,1% y un porcentaje de población extranjera del 5,2%, ligeramente por debajo de la media local.

La construcción de este espacio urbano ha generado un total de 3.651 Unidades Urbanas, cuyo uso principal son viviendas, como sucede en 2.428, cuya superficie media es de 111 m², en tanto que 156 se refieren a usos comerciales y 48 a usos industriales. En términos de actividad productiva cuenta con 289 licencias empresariales, referidas fundamentalmente a comercio, restauración y hostelería, y 38 de profesionales, lo que da lugar a un alto nivel de especialización productiva en las áreas de restauración y hostelería, junto al comercio tradicional alimentario.

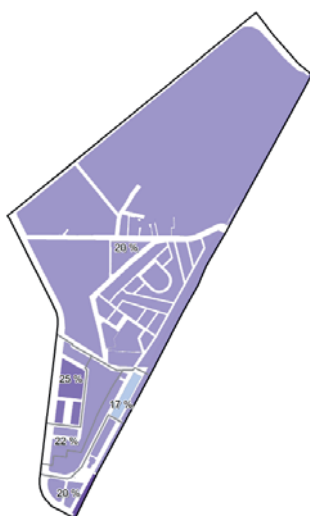
2.1. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



2.2. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
07	Pilarica - Nuevo Campus	5.917	5.976	5.980	5.823	5.419	5.420
	Evolución de la población	100,0	101,0	101,1	98,4	91,6	91,6
	% Respecto Valladolid	1,9	1,9	1,9	1,8	1,7	1,7

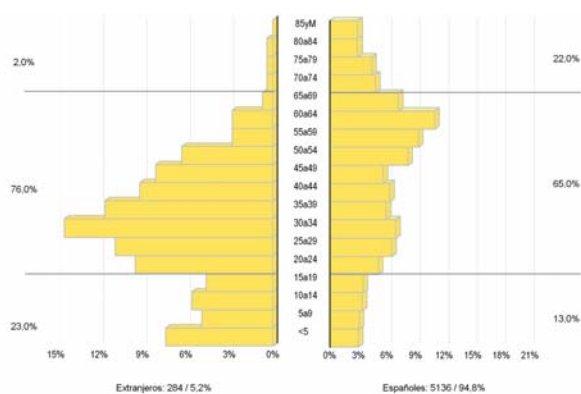
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	45,0	50,76
Envejecimiento	21,1	21,36
Sobreenvejecimiento	13,1	14,39
Juventud	47,2	57,64
Maternidad	15,9	18,11
Tendencia	100,0	98,35
Reemplazo	61,66	75,96
Infancia	9,94	12,31
Masculinidad	92,95	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	173	26%	173	27%
de 2 personas	168	25%	168	28%
de 3 personas	141	21%	141	22%
de 4 personas	129	19%	129	16%
de 5 personas	46	7%	46	4%
de 6 personas	12	2%	12	1%
de 7 y más personas	9	1%	9	1%

Tamaño medio familiar
 2,85 Área
 2,54 Valladolid

2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	679	73%	78%
Autobuses	2	0%	0%
Camiones	102	11%	8%
Motocicletas	65	7%	6%
Tractores	8	1%	2%
Remolques	3	0%	1%
Ciclomotores	76	8%	4%
Vehículos	935	100%	100%

2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	2.428	67%	62%	270.680	55%	40%
Almacén	964	26%	30%	37.163	8%	6%
Industria	48	1%	1%	25.590	5%	8%
Comercio	156	4%	4%	13.162	3%	3%
Oficina	0	0%	1%	0	0%	3%
Otros Usos terciarios	11	0%	0%	90.710	18%	7%
Otros Usos	16	0%	1%	4.170	1%	1%
Solar	28	1%	1%	52.751	11%	32%
Total	3.651	100%	100%	494.226	100%	100%

2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	289	87,84%	82,31%
Ganadería independiente	1	0,30%	0,11%
Energía y agua	1	0,30%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	2	0,61%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	4	1,22%	1,22%
Otras industrias manufactureras	9	2,74%	2,29%
Construcción	38	11,55%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	131	39,82%	34,41%
Transporte y comunicaciones	7	2,13%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	45	13,68%	19,71%
Otros servicios	51	15,50%	12,07%
Profesionales	38	11,55%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	3	0,91%	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	1	0,30%	0,45%
Construcción	5	1,52%	2,68%
Comercio y la hostelería	6	1,82%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	4	1,22%	6,46%
Otros servicios	19	5,78%	4,96%
Artísticas	2	0,61%	0,42%
Total	329	100%	100%



Paso a nivel junto a la plaza Rafael Cano.



La vivienda unifamiliar alternando tipologías molineras con sustituciones tiene una fuerte presencia en la zona este.



Tipología de manzana cerrada con viviendas entre medianeras en la calle Nueva del Carmen.



Las tipologías abiertas de bloques o torres se concentran en el noroeste del barrio.

Pilarica presenta una estructura irregular con gran variedad de tipologías edificatorias.

[Fuente: Bing Maps (2012)]

3. Análisis urbanístico.

3.1. Pilarica.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio de Pilarica presenta una morfología irregular fuertemente condicionada por la presencia de la vía del ferrocarril, que parte el barrio por la mitad.

La ocupación original del barrio a ambos lados de la vía del ferrocarril da lugar a que sea un elemento clave en su desarrollo, puesto que hay un único punto de comunicación rodada entre las dos partes del barrio, el paso a nivel junto a la plaza Rafael Cano, con una gran densidad de tráfico. Además, su ocupación en dos períodos muy separados temporalmente (finales del siglo XIX y décadas de los 60 y 70) ha dado lugar a una estructura irregular con parcelas de muy diferentes formas y tamaños y a soluciones muy cambiantes entre unas zonas del barrio y otras.

El barrio presenta una gran variedad de tipologías edificatorias.

La tipología de vivienda unifamiliar tiene una presencia importante al este de las vías. Dentro de este conjunto podemos encontrar molineras adosadas entre sí como tipología original. Sin embargo el proceso de renovación de estas viviendas ha sido muy importante en el barrio, apareciendo unifamiliares nuevas sustituyendo a las originales, que se desarrollan adosadas y generalmente en varias plantas. Incluso en algunos casos se han producido sustituciones por bloques plurifamiliares entre medianeras.

La tipología colectiva aparece también el barrio con una fuerte presencia y con muy diversas soluciones. El modelo más desarrollado es el de manzana cerrada con edificación entre medianeras, aunque también podemos encontrar soluciones abiertas de bloques lineales y torres, dejando amplios espacios libres entre ellas. Hay que destacar el intento de modelo de manzana americana desarrollada en la zona sur del barrio, entre el ferrocarril y el Esgueva.



A.2. Usos.

El barrio de Pilarica es eminentemente residencial aunque con cierta presencia comercial de importancia en algunas zonas.

El comercio aparece en los bajos de los desarrollos de vivienda colectiva a lo largo de todo el barrio pero con una presencia intermitente a lo largo de las calles, mezclándose edificios que cuentan con espacio en planta baja con otros que no lo tienen. A este respecto se podría destacar el paseo del Cauce, que cuenta con una sucesión de locales comerciales a lo largo del mismo, si bien la gran cantidad de espacios libres entre los edificios impide hablar de eje comercial. También se observa alguna actividad industrial en el barrio, aunque su presencia es mínima, reduciéndose exclusivamente a algunos almacenes y talleres en la zona de viviendas unifamiliares y en las manzanas del sur del barrio.

Los equipamientos tienen una presencia importante en el barrio, siendo todos ellos de carácter local.

El barrio está correctamente equipado, con las dotaciones homogéneamente distribuidas en el barrio y con una gran diversidad en sus servicios.



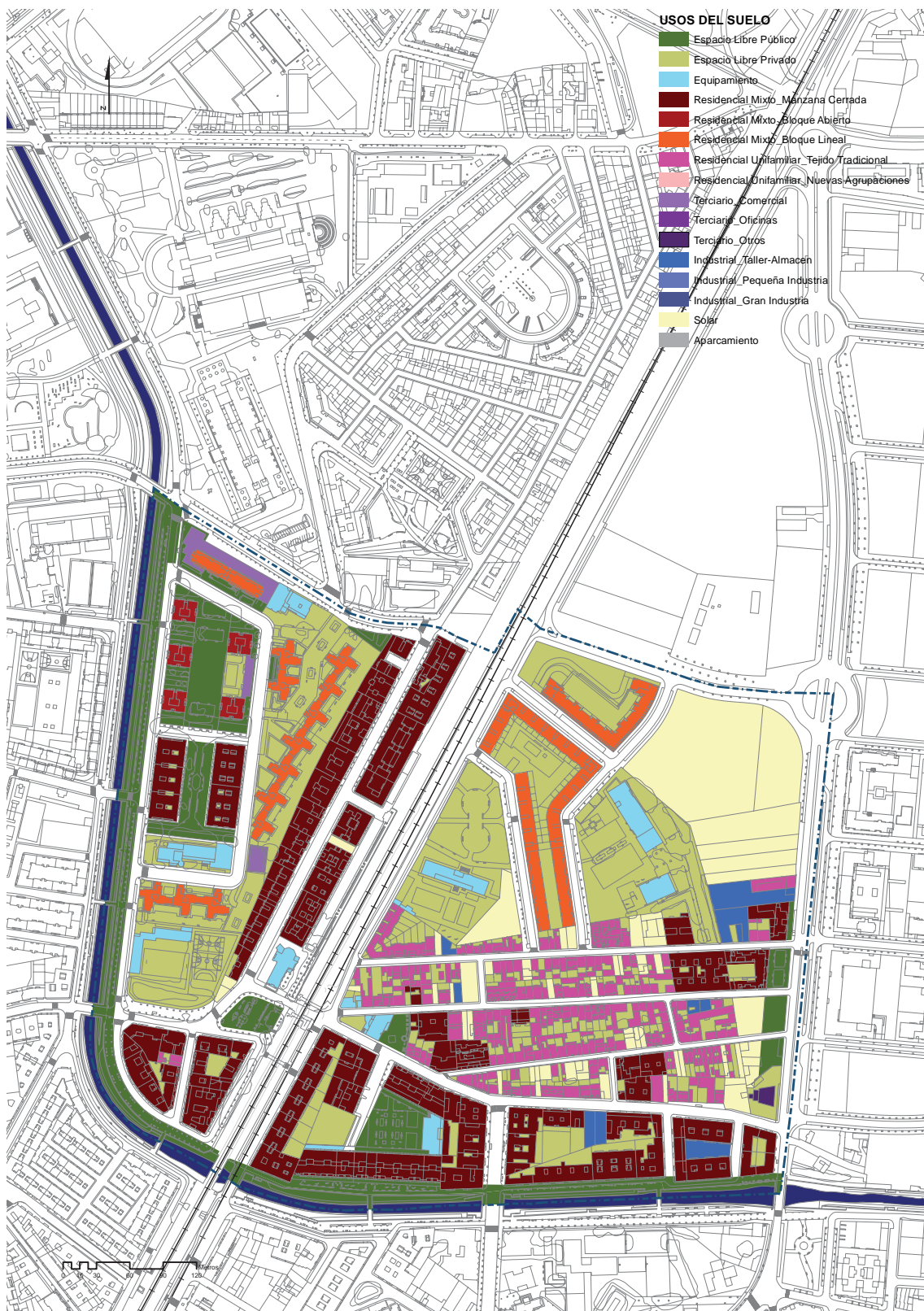
Desarrollo comercial en planta baja en el Paseo del Cauce.



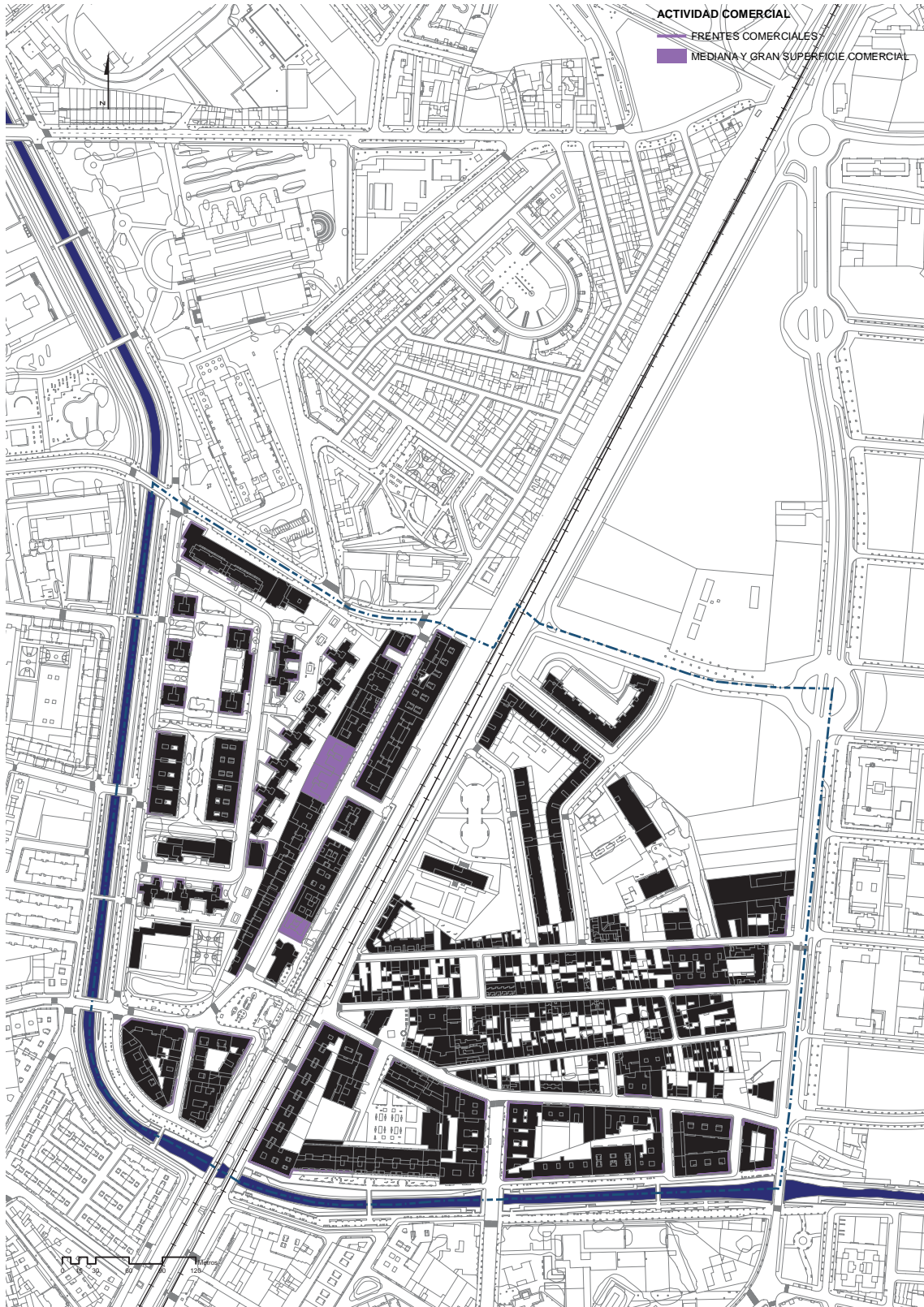
Taller.



Locales de la parroquia de Nuestra Señora del Pilar.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Vivienda unifamiliar abandonada con un alto grado de deterioro.



Dos ejemplos de viviendas unifamiliares en ruina.



Dos de los solares del barrio que encontramos en el conjunto de viviendas unifamiliares.

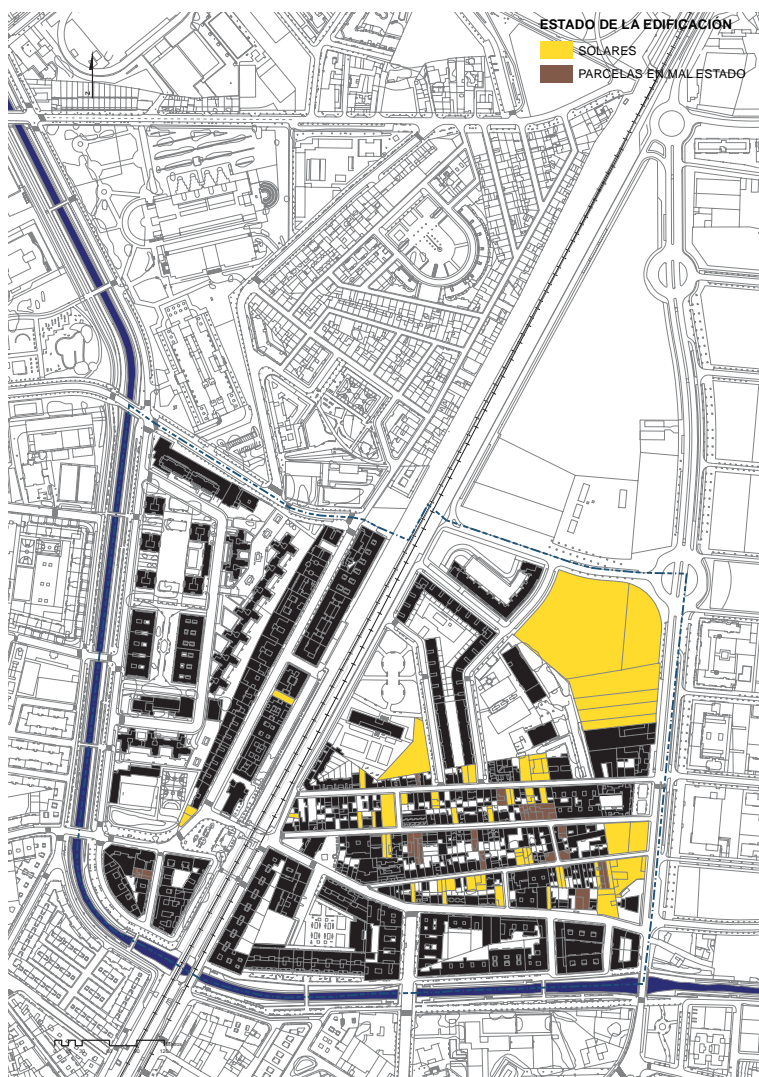
Plano de estado de la edificación.

B. Sobre el estado de la edificación.

La edificación del barrio se encuentra en general en buen estado a excepción de la zona de viviendas unifamiliares.

Las construcciones de la década de los 60 y 70 presentan unas buenas condiciones con las deficiencias propias de las construcciones de estos años, en muchos casos subsanados con operaciones de reforma. El principal problema aparece en la zona de viviendas unifamiliares, donde las casas molineras presentan de manera general un gran estado de deterioro, llegando en algunos casos directamente al abandono o la ruina. El proceso de sustitución de estas viviendas iniciado en el barrio hace unos años está poniendo solución a estos problemas si bien el proceso es muy lento.

La presencia de solares es muy reducida en el barrio, localizándose la mayoría de ellos dispersos en la zona de viviendas unifamiliares.



C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario no presenta una jerarquía clara y sus condiciones varían mucho entre unas zonas y otras.

Las calles al oeste de la vía y en la zona norte al este de la misma presentan una anchura adecuada y buenas condiciones tanto de urbanización como ambientales, en muchos casos debido a los grandes espacios libres que dejan las manzanas de edificaciones abiertas, destacando a este respecto el Paseo del Cauce, que disfruta además de la presencia del río. No obstante la calle Nueva del Carmen tiene una anchura insuficiente debido a la gran altura de las edificaciones, dando lugar a problemas de soleamiento, además de la escasa presencia de arbolado.

Las calles de la zona de unifamiliares presentan una anchura adecuada debido a la reducida altura de los edificios, con la calle Puentes la Reina en una situación intermedia.

Además hay que señalar que las otras tres calles de esta zona se están sometiendo a un proceso de renovación, mejorando sus condiciones de urbanización y ambientales, incorporando arbolado e introduciendo elementos de pacificación del tráfico.

Los parques y jardines son prácticamente inexistentes.

Solo se puede hablar del parque de la Madre Amadora junto a la vía y al colegio Reinado del Corazón de Jesús, de muy buenas condiciones pero en una situación actualmente de difícil acceso por la presencia del ferrocarril.

Son los espacios libres en las manzanas entre los bloques en la zona occidental del barrio los que asumen un papel importante en esta zona.

En lo referente a las plazas, únicamente se puede destacar la de Rafael Cano.

Situada junto a la iglesia de Nuestra Señora del Pilar, cuenta con una gran actividad y fuerte carácter en el barrio, pero se encuentra condicionada por ser el punto de comunicación entre las dos zonas del barrio a través del paso a nivel, soportando una gran densidad de tráfico rodado que adquiere niveles críticos en el momento del paso de algún tren.



Paseo del Cauce.



Calle Nueva del Carmen.



Parque de la Madre Amadora, junto al colegio Reinado del Corazón de Jesús.



Plaza con espacios ajardinados generada en los espacios libres entre los bloques abiertos de la zona noroeste del barrio.

Plaza Rafael Cano.



Centro de salud y especialidades.

D. Equipamientos.

El sistema de equipamientos está totalmente consolidado en el barrio.

Únicamente falta por desarrollar un equipamiento que se sitúa junto al colegio Reinado Corazón de Jesús y al parque del barrio, si bien los equipamientos existentes actualmente son suficientes.

Las dotaciones se distribuyen a lo largo de todo el barrio, que se encuentra adecuadamente equipado.

Únicamente se podría hablar de la ausencia de equipamientos deportivos, que se reducen únicamente a unas pistas de petanca, cuya situación junto a las vías y aisladas del viario dificulta su adecuado uso.



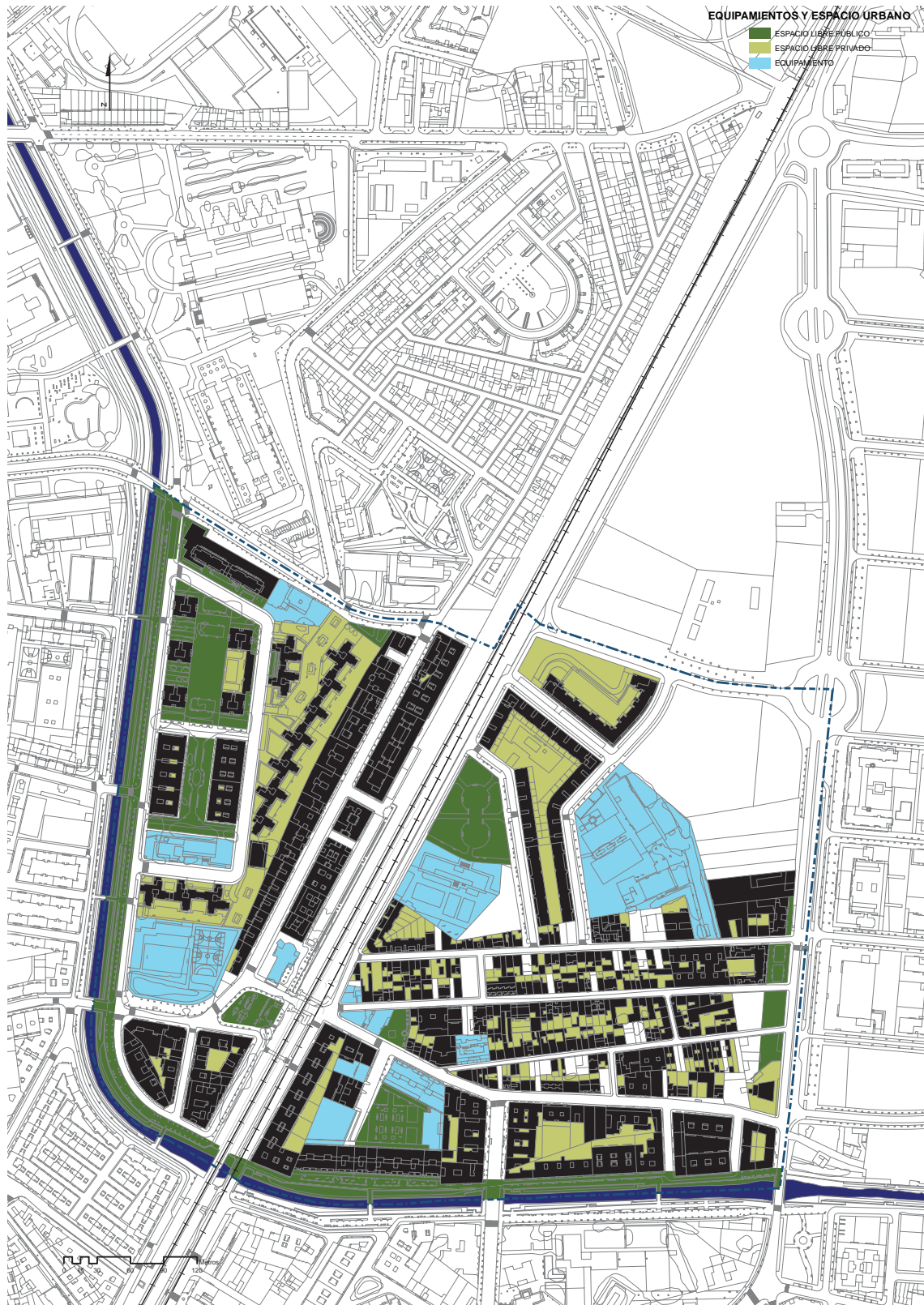
Iglesia de Nuestra Señora del Pilar.



Centro cívico.



CP Gabriel y Galán.



Plano de equipamientos y espacios libres.



La vivienda unifamiliar es característica del barrio, mezclando tipologías molineras con sustituciones.



Bloque lineal en el perímetro de la plaza de las Nieves.

La plaza de las Nieves tiene una gran presencia en el barrio, caracterizado principalmente por la vivienda unifamiliar.

[Fuente: Bing Maps (2012)]



3.2. Belén.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio Belén presenta una morfología influenciada por las calles que definen su perímetro.

El barrio se organiza, de una manera general y con muchas deformaciones, mediante calles que comunican las vías de límite del barrio con la calle Nueva del Carmen, paralela a la vía del ferrocarril y fruto del desarrollo originario. La plaza central, resultado de una intervención a finales de los años 80, tiene una presencia muy importante en el barrio y también condiciona la estructura del mismo, con aperturas que buscan comunicarla si bien aún así presenta un carácter muy cerrado y aislado.

La tipología claramente dominante en el barrio es la vivienda unifamiliar.

Fruto del modelo de ocupación original del barrio, la vivienda molinera adosada es la tipología característica del barrio. En los últimos años se ha venido realizando un proceso de sustitución de estas viviendas por unifamiliares entre medianeras y de varias plantas y por conjuntos de adosados en algunos casos de parcelas de mayor tamaño.

Con una presencia mucho más reducida encontramos tipologías de vivienda colectiva.

Hay que destacar por encima del resto el bloque lineal en manzana cerrada de viviendas sociales que configura la plaza, por su importante presencia en el barrio. El resto de edificios plurifamiliares recurren a modelos de manzana cerrada con edificación entre medianeras, que sustituyen a grupos de viviendas unifamiliares anteriores dando lugar a manzanas mixtas.

A.2. Usos.

Barrio Belén presenta un carácter casi exclusivamente residencial.

El desarrollo de viviendas unifamiliares en la mayor parte del barrio da lugar a que el uso residencial sea prácticamente exclusivo. La presencia de comercio es muy pequeña, limitándose a los espacios en las plantas bajas de algunas de las edificaciones colectivas, cerrados en su mayoría, y a un reducido número de unifamiliares con comercio en planta baja, pero con un carácter muy aislado. El colindante barrio de la Pilarica sirve para suplir las necesidades del barrio en este sentido.

Del mismo modo, encontramos diversos talleres y almacenes con una mínima presencia en el barrio y en la mayoría de los casos cerrados o abandonados.

Los usos dotacionales son muy escasos en el barrio.

Dentro del conjunto cabe destacar el centro municipal de formación ocupacional Jacinto Benavente, situado en el norte del barrio, junto al Campus y con una mayor importancia que el resto, exclusivamente de carácter local.



El comercio en las viviendas unifamiliares es muy escaso.



Locales comerciales cerrados en una de las promociones de vivienda colectiva.



Centro municipal de formación ocupacional Jacinto Benavente.





Plano de usos del suelo.



ACTIVIDAD COMERCIAL
— FRENTE COMERCIALES
■ MEDIANA Y GRAN SUPERFICIE COMERCIAL

Plano de actividad comercial.



Vivienda unifamiliar en mal estado de conservación.



Naves y almacenes abandonados con un alto grado de deterioro.

B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de la edificación es de manera general bueno en todo el barrio.

El proceso de renovación y reforma sufrido por el barrio da lugar a construcciones relativamente recientes que no tienen problemas de conservación, al igual que los bloques de vivienda colectiva. Las viviendas unifamiliares más antiguas del barrio son las que presentan mayores problemas, con un importante grado de deterioro, o en algunos casos abandonadas. Por otro lado, los almacenes y talleres abandonados presentan incluso situaciones de ruina.

Apenas existen solares en el barrio.

Solamente aparecen cuatro solares de pequeño tamaño, tres en la zona norte y otro en la zona sur.



Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario presenta en general buenas condiciones en todo el barrio.

El carácter de todas las calles del barrio es muy similar, con una anchura que, pese a no ser muy elevada, es suficiente debido a la escasa altura de las construcciones colindantes. Del mismo modo, las condiciones de urbanización son buenas en todas las calles, si bien la presencia de arbolado es prácticamente inexistente, apareciendo casi exclusivamente en los espacios libres. Además, las aceras son en la mayoría de los casos mínimas, debido al espacio de calzada necesario para su uso como aparcamiento, dando lugar a problemas en el tránsito peatonal.

Cabría destacar las calles de los Reyes Magos y de la Epifanía por contar con una sección de mayor anchura que permite espacios peatonales más amplios y una presencia generalizada de arbolado.

Los espacios libres, aunque reducidos en número, son adecuados de acuerdo al tamaño del barrio.

Tan solo se podría hablar de la plaza de las Nieves, que se organiza como una plaza ajardinada en el centro del barrio con buenas condiciones tanto ambientales como de urbanización, contando además con espacios de juego infantil y zonas deportivas. Este espacio aglutina casi toda la vida del barrio, si bien tiene un carácter muy cerrado y aislado, sin conexión clara con ningún otro tipo de espacio libre o con las vías estructurantes de la zona.

Además, hay que añadir un pequeño parque junto con unas pistas deportivas en la zona sur, junto al colegio La Inmaculada, que también presenta muy buenas condiciones pero que vuelve a presentar el problema del aislamiento. Por último, hay que mencionar la presencia en las cercanías del parque del Campus Miguel Delibes, del que también se beneficia el barrio.



Calle de los Reyes Magos.



Calle Villancico.



Parque junto al colegio La Inmaculada, en el sur del barrio.

Plaza de las Nieves.



Colegio La Inmaculada.

D. Equipamientos.

El sistema de equipamientos está totalmente consolidado.

A pesar de ser muy escasos, no existen ni previsiones ni espacio para desarrollar nuevos equipamientos. Los existentes actualmente se reducen a los ya mencionados del colegio de La Inmaculada, el centro de formación ocupacional Jacinto Benavente y las pistas deportivas, junto con otros dos centros municipales.



Pistas deportivas junto al parque y al colegio La Inmaculada.



Plano de equipamientos y espacios libres.



Viviendas unifamiliares adosadas en la avenida Valle del Esgueva.



Bloque lineal generando manzana cerrada de vivienda colectiva.

Imagen aérea del barrio, que pone de manifiesto la gran presencia de los conjuntos dotacionales, principalmente el Campus Miguel Delibes.

[Fuente: Bing Maps (2012)]



3.3. Nuevo Campus.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio se configura a partir de tres calles, con una estructura totalmente condicionada por la presencia de los grandes conjuntos dotacionales, especialmente el campus universitario.

El barrio se configura mediante manzanas de enorme tamaño destinadas a acoger los grandes grupos de equipamientos y que en ocasiones se combinan con parcelas destinadas al uso residencial, lo que define la estructura del barrio. El paseo de Belén separa lo que sería propiamente el campus del resto del barrio. Esta otra zona queda definida por medio de otras dos calles que dan lugar a las grandes manzanas de equipamientos y alguna manzana exclusivamente residencial. Además aparece en el sur un asentamiento de molineras de los años 40, con una estructura totalmente irregular y ajena al modelo del resto del barrio, la cual está en proceso de renovación.

Existe una gran variedad tipológica, acorde a las diferentes situaciones presentes en el barrio.

La mayor presencia corresponde a edificios dotacionales que dominan el barrio y que recurren a modelos de bloques aislados con espacio libre a su alrededor, público en el caso del campus, y privado en el caso del resto.

La escasa presencia residencial presenta tipologías unifamiliares de vivienda adosada y tipologías colectivas de manzana cerrada con construcción entre medianeras o bloques lineales.

A.2. Usos.

El uso dotacional es el de mayor presencia e importancia en el barrio.

El desarrollo del Campus Miguel Delibes como espacio de actividad e importancia no solo a nivel urbano sino también regional define el carácter del barrio. Se configura así como un barrio eminentemente dotacional, donde el campus se combina con el CPTD Río Esgueva, también a nivel regional, y el conjunto de la Asociación Casa de la Beneficencia, que cuenta con un colegio y una residencia de la tercera edad, con un carácter más local.

El uso residencial es muy reducido en el barrio, concentrándose en la avenida Valle del Esgueva, en relación con el barrio Belén. Del mismo modo, el comercio es casi inexistente, reduciéndose a algún espacio en las plantas bajas de los edificios plurifamiliares, ocupados de manera intermitente.

Una pequeña agrupación industrial en la esquina suroeste del campus rompe la unidad como conjunto del mismo.

Este espacio, junto con el que aparece en el barrio colindante de los Viveros, es un vestigio de la ocupación inicial del barrio a lo largo del camino del cementerio. Este sector no tiene ninguna cualidad ni relación con el resto del barrio, quedando aislado en sí mismo e interfiriendo con el campus, impidiendo su percepción desde esa esquina como conjunto único.



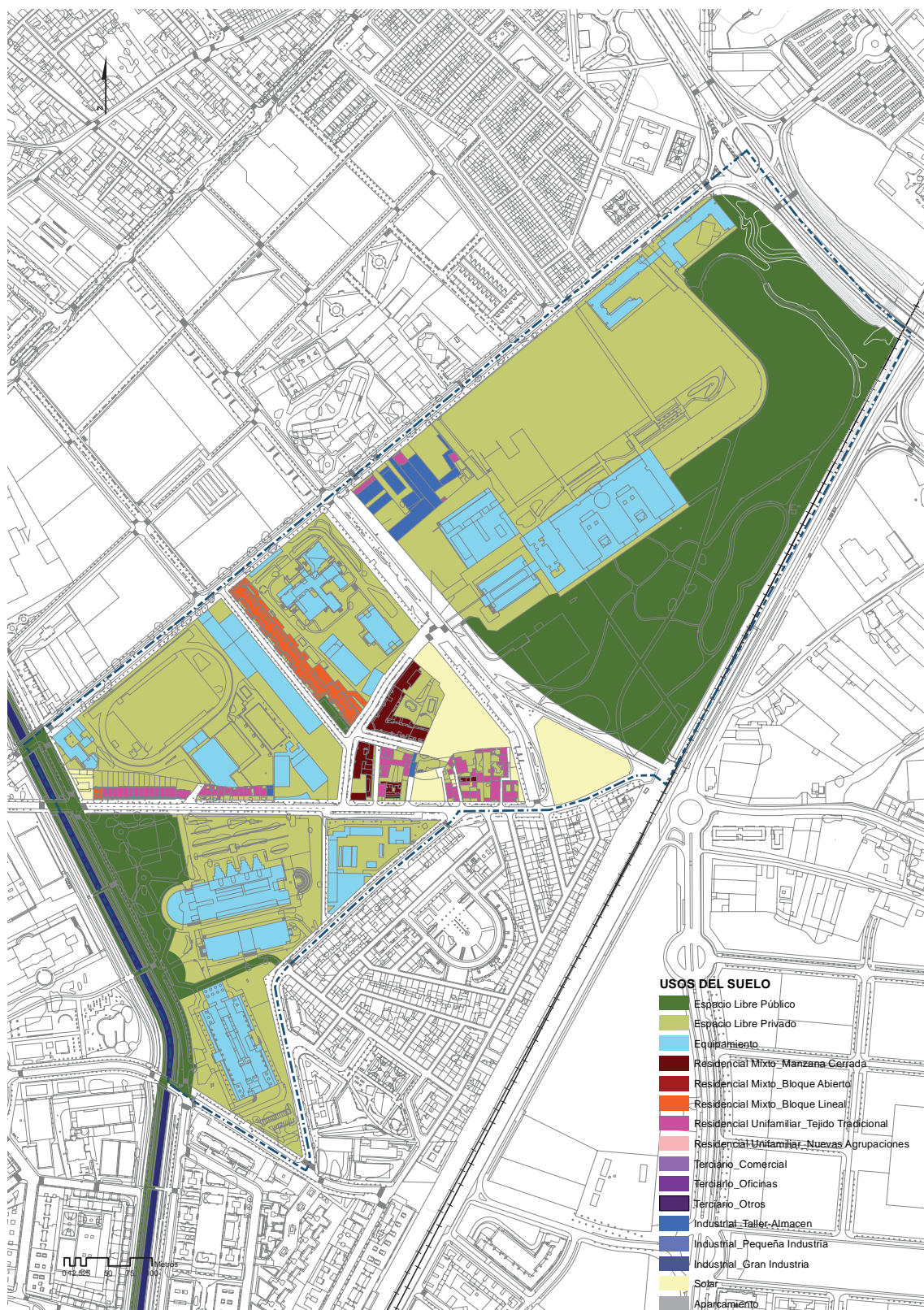
Parque científico de la Universidad de Valladolid.



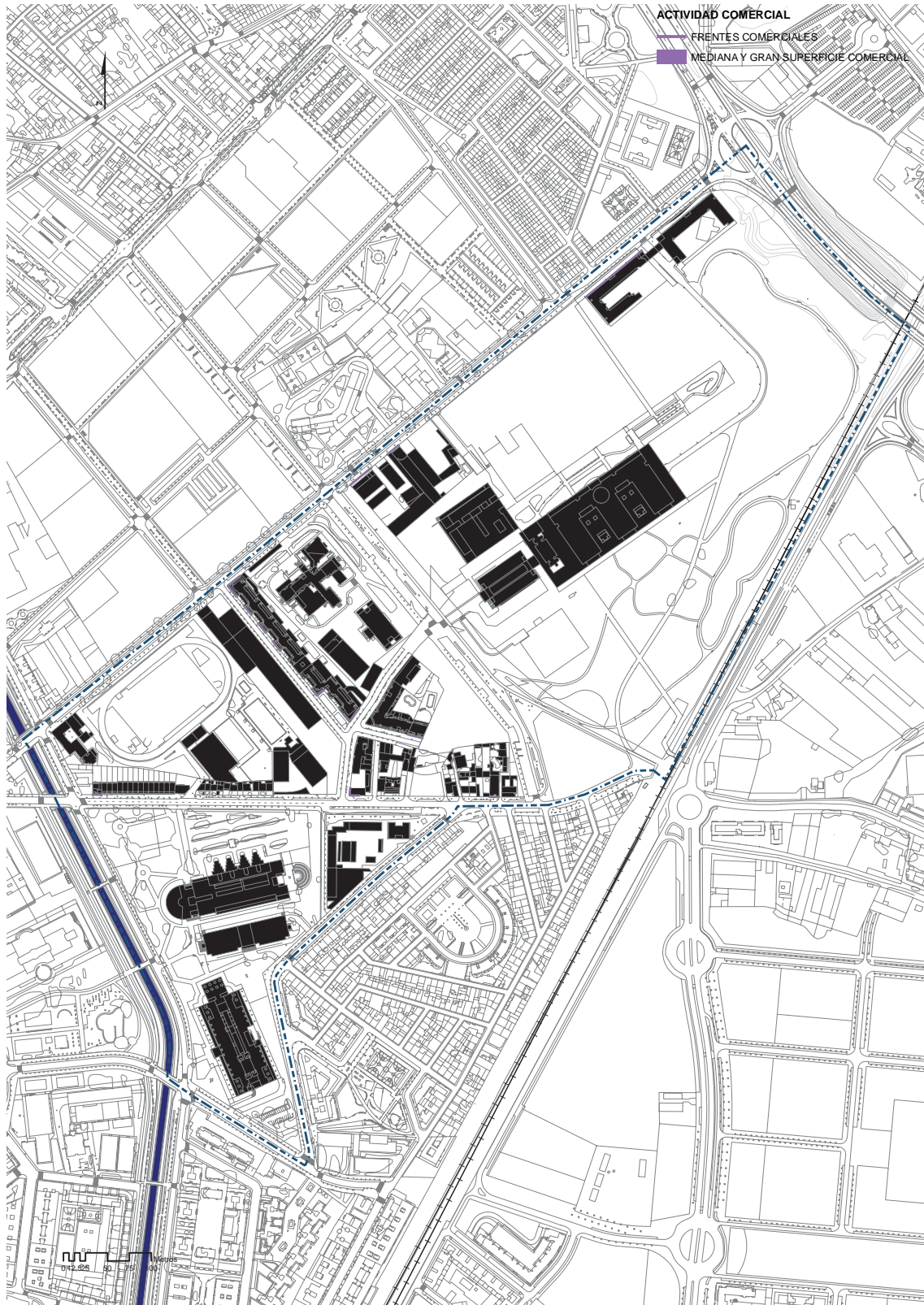
Uno de los pocos bajos comerciales ocupados en el barrio.



Taller dentro del conjunto industrial en la esquina del campus.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



B. Sobre el estado de la edificación.

Se trata de un barrio donde el estado de conservación de las edificaciones es muy bueno.

Dado la poca longevidad de la mayor parte de las construcciones, estas no presentan problemas de conservación ni se encuentran deterioradas. Tanto los edificios dotacionales como las nuevas construcciones de vivienda colectiva y unifamiliar de sustitución presentan unas muy buenas condiciones.



Los principales problemas de deterioro los encontramos en las viviendas unifamiliares a lo largo de la avenida valle de Esgueva.

Se trata de edificaciones mucho más antiguas que presentan en la mayoría de los casos graves problemas de deterioro o incluso se encuentran abandonadas o en estado de ruina. Este problema se ha ido solventando con operaciones de sustitución como el conjunto de chalets adosados al inicio de la avenida.

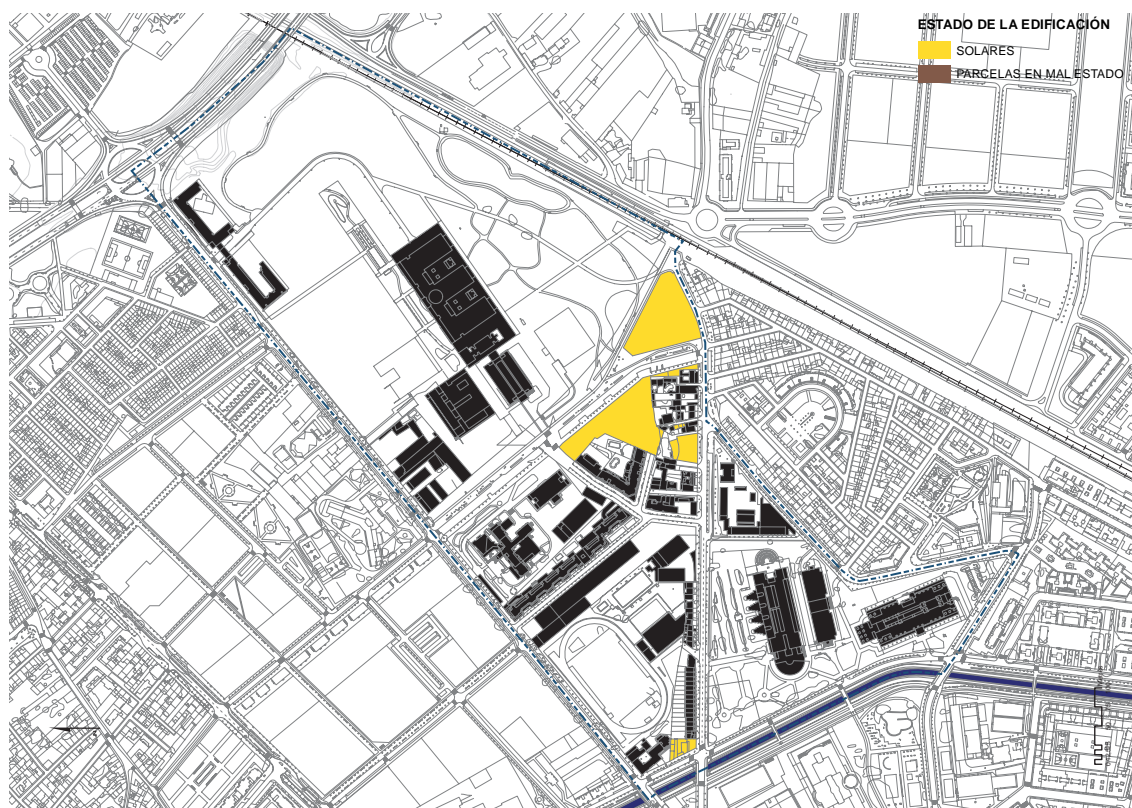
Viviendas unifamiliares muy deterioradas y en ruinas, localizadas a lo largo de la avenida Valle del Esgueva.

La presencia de solares en el barrio es muy escasa y es el campus el que presenta mayor cantidad de espacio sin ocupar.

El complejo del campus poco a poco se va complementando con el desarrollo de las edificaciones previstas, si bien el espacio más cercano a la ronda, y la explanada junto al camino del cementerio presentan un progreso aún muy escaso.

Además aparecen algunos solares en el sur del barrio.

Plano de estado de la edificación.



C. Espacio público: viario y espacios libres.

El número de calles es muy reducido en el interior del barrio, contando con muy buenas condiciones tanto de anchura como en el aspecto ambiental y de urbanización, con una presencia generalizada de arbolado.

Cabe destacar el paseo de Belén debido a su mayor importancia como vía de acceso al campus, destacando su anchura y calidad ambiental, al servirse del gran espacio libre colindante del campus.

El parque del Campus es el gran espacio libre del barrio, sirviendo a todo el entorno.

El único espacio libre de todo el barrio es el gran parque del Campus Miguel Delibes, que adquiere una importancia fundamental asumiendo todo el dinamismo del barrio, prácticamente reducido a la vida universitaria. No obstante, también sirve al mismo tiempo de apoyo a los barrios colindantes.

No se puede hablar de presencia de plazas en el barrio, sino más bien de pequeños espacios de desahogo de las calles en algunos puntos como por ejemplo la entrada al CPTD Río Esgueva o la confluencia de las calles Rector Hipólito Durán y Rector Luis Suárez, donde se genera un espacio ajardinado.



Paseo de Belén.



Calle Rector Hipólito Durán.



Espacio ajardinado en la esquina entre las calles Rector Hipólito Durán y Rector Luis Suárez.



El parque del Campus es el único y gran espacio libre de todo el barrio



ETS de Ingenieros de Telecomunicaciones.

D. Equipamientos.

El sistema de equipamientos está casi totalmente desarrollado a falta de algunos edificios en el complejo del Campus Miguel Delibes.

Debido a su carácter como barrio principalmente dotacional, los equipamientos asumen un papel fundamental dentro del mismo, destacando por encima de todos el complejo del Campus, por su importancia tanto a nivel urbano como a nivel regional. Actualmente todavía se encuentra en proceso de desarrollo, con algunas zonas aún en un estado muy poco definido, como el espacio junto al camino del cementerio frente a la Facultad de Ciencias, o la zona más próxima a la Ronda.

Además encontramos el CPTD Río Esgueva, también con un carácter regional y que cuenta con una residencia deportiva, mientras que la Asociación de la Casa de Beneficencia dispone en la zona de un colegio y una residencia de personas mayores.



Facultad de ciencias.



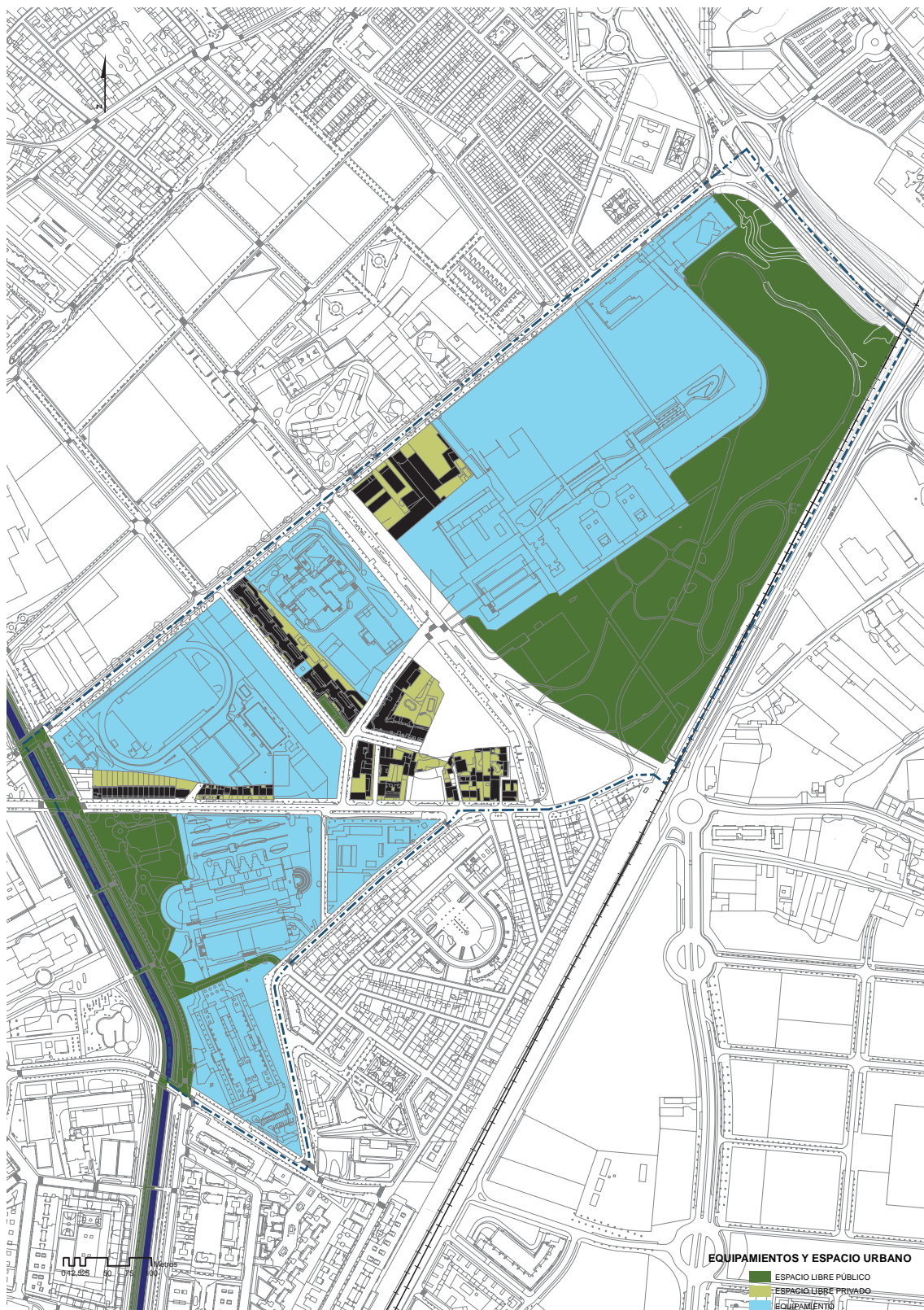
Apartamentos universitarios Cardenal Mendoza.



Residencia deportiva Río Esgueva.



Residencia de la tercera edad de la Asociación Casa de Beneficencia de Valladolid.



Plano de equipamientos y espacios libres.