



Avenida de Zamora, con el puente de la Hispanidad al fondo.



Camino Viejo de Simancas, a su paso por el barrio de San Adrián.

**Accesos y conexiones principales.**

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

**1. Características generales.**

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

La sección censal Camino Viejo de Simancas, que incluye los barrios de San Adrián y de Las Villas-Santa Ana-El Peral, se ubica en el extremo suroeste de la ciudad de Valladolid, contando con unos bordes bien definidos pero de diferente carácter.

Limita al oeste y al norte con el río Pisuerga, al este con el Paseo de Zorrilla y el barrio consolidado de la Rubia y a continuación con la Cañada Real y los barrios consolidados de Parque Alameda y Covaresa, y finalmente al sur con la Ronda Exterior y suelo sin urbanizar. Por otro lado, la avenida de Zamora define el límite entre los dos barrios.

**Las principales vías de acceso a los barrios son el Paseo de Zorrilla y la avenida de Zamora.**

Por otro lado, el Camino Viejo de Simancas asume el papel de vía distribuidora y también estructurante de toda la zona, conectando en su extremo norte con el Paseo de Zorrilla y más adelante también con la avenida de Zamora.

En un segundo plano se situaría la Cañada Real, ya que es el Camino Viejo el que al final distribuye casi todo el tráfico que accede a la zona.



## 1.2. Apunte histórico.

### A. San Adrián.

**La primera ocupación del barrio data de principios del siglo XX, con la instalación de la Alcoholera.**

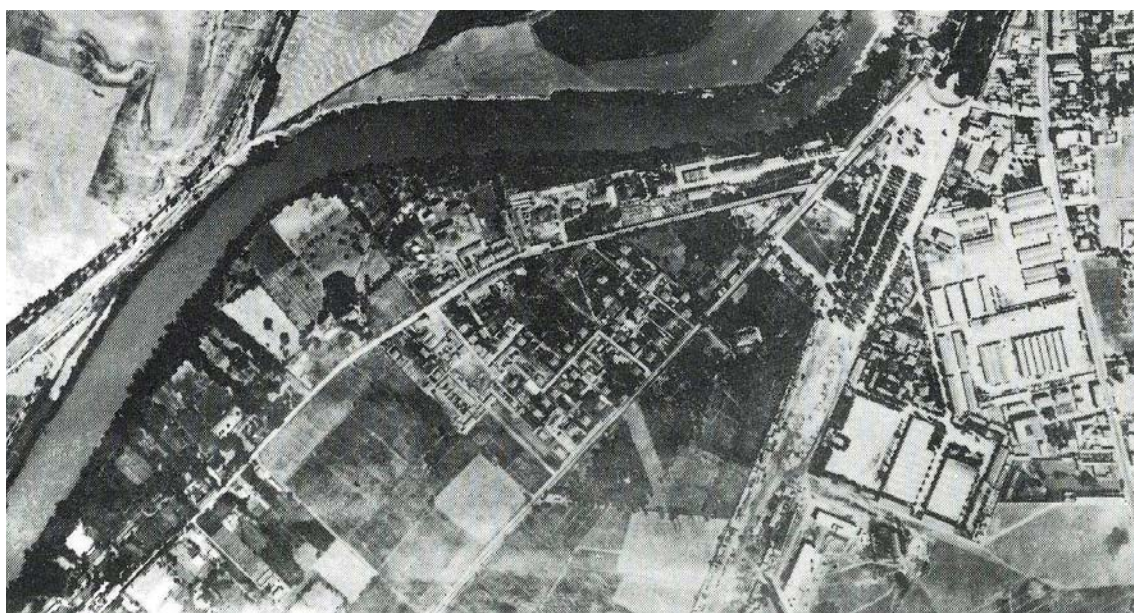
Esta industria, nacida a la par que la Azucarera Santa Victoria, sería prácticamente el único elemento destacable en la zona hasta la segunda mitad de los años 40, cuando surgió una nueva urbanización de unifamiliares, lo que dio lugar al nacimiento como tal del barrio de San Adrián, entre el llamado precisamente callejón de la Alcoholera y el Camino Viejo de Simancas, una vieja vía pecuaria.

Hay que destacar a este respecto que, junto con el Pinar de Antequera, esta fue la única urbanización exitosa en este sentido, si bien no por mucho tiempo. Así, en 1953 se abrió la nueva Fábrica de Levadura, que tomó el relevo de la antigua Alcoholera e impulsó que en los años 50 San Adrián degenerase hacia el loteo marginal, con casas vendidas o directamente autoconstruidas destinadas en la mayor parte de los casos a los trabajadores de la citada fábrica, en un proceso similar a la ocupación del tramo anejo del Paseo de Zorrilla por estas mismas casas molineras. También se construyeron en este periodo algunos pequeños almacenes o talleres e incluso un bloque de viviendas, que junto con unos pocas de estas construcciones todavía se conservan en el primer tramo del Camino Viejo de Simancas, destacando las dos naves que hoy ocupa el Banco de Alimentos.

Posteriormente, hay que resaltar que en las décadas de 1960 y 1970 se construyeron al otro lado del Camino Viejo de Simancas una serie de equipamientos docentes para dar servicio a la creciente población de la zona.

**Imagen aérea de San Adrián hacia 1960.**

[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.]



**La gran transformación de San Adrián se produjo a partir de 1990.**

El gran desarrollo experimentado por la ciudad hacia el sur impulsó la ocupación del resto del espacio disponible entre el Camino Viejo de Simancas y el callejón de la Alcoholera, llevada a cabo mediante intervenciones de pequeño y mediano tamaño iniciadas a partir de la aprobación de un PERI en 1986 y del plan parcial San Adrián-Sur en 1988, este último traducido en sendas urbanizaciones a ambos lados de la avenida de Zamora ejecutadas por la cooperativa Valparaíso y con un total de 160 viviendas unifamiliares.

Finalmente, ya en la última década se han construido los bloques de pisos entre los equipamientos docentes y el Paseo de Zorrilla, sustituyendo a las casas molineras derribadas en la década anterior y completando una zona que recibió un enorme impulso en 1998 con la inauguración del centro comercial Vallsur, convertido muy pronto en un lugar de referencia en el sur de la ciudad.

En último lugar, hay que resaltar la reciente urbanización de los últimos terrenos disponibles en el barrio, ubicados entre el callejón de la Alcoholera y el río Pisuerga y correspondientes al estudio de detalle de la Ribera de Santo Domingo, aprobado en 2007, a los ya está previsto que se añadan los que hasta 2011 ocupó la ya mencionada Fábrica de Levadura, cuyas instalaciones fueron demolidas ese año tras su traslado a la antigua ubicación de Nicas, al norte de la ciudad.

**B. Las Villas-Santa Ana-El Peral.**

**La primera ocupación del barrio, en la zona de Las Villas, se produjo en la década de 1950.**

El pequeño asentamiento de casas molineras de Las Villas surgió en esos años a raíz de la lotificación de una finca junto al Camino Viejo de Simancas. Se lotificaron parcelas más grandes para chalets, junto a la vía de acceso, perpendicular al Camino, y otras más pequeñas para viviendas autoconstruidas, en calles perpendiculares a la de acceso, estas últimas de idénticas características a las que en ese mismo periodo se construyeron a lo largo de la Cañada Real en la zona que limita con el barrio. También hay que mencionar a este respecto el pequeño grupo de chalets surgido junto al río, en la prolongación del callejón de la Alcoholera.

Al mismo tiempo, en el extremo sur del barrio los Marianistas adquirieron en 1952 la llamada finca de El Casetón, de 53 hectáreas, y construyeron lo que hoy es el Colegio de Nuestra Señora del Pilar, que sigue ocupando una amplia zona de esa parte del barrio.

**Poco después, el lado derecho del Camino Viejo de Simancas se pobló con diversas naves, almacenes y edificaciones de carácter industrial.**

Entre las décadas de 1950 y 1960 surgieron en el tramo del Camino Viejo de Simancas correspondiente a Las Villas diversas naves y almacenes y también algunas factorías. Actualmente la mayoría están abandonadas, pero otras se mantienen, destacando la factoría hoy propiedad del Grupo Sada.

**La mayor parte del barrio se transformó y ocupó a partir de la década de 1990, en un proceso de consolidación que aún no ha concluido.**

La aprobación en 1986 de un PERI en Las Villas dio inicio a la profunda transformación experimentada por esta zona desde entonces, si bien sus inicios fueron lentos. Así, en 1988 se aprobó el plan parcial San Adrián-Sur, que incorporaba también suelo en un sector al norte de Las Villas, donde se construyó un conjunto de viviendas unifamiliares adosadas. Poco después, en 1992, se aprobó otro plan parcial, el de Las Villas Norte, que ordenó el suelo entre el asentamiento de los años 50 y la avenida de Zamora y que no resultó tan exitoso, ya que incluso actualmente, con todo el sector urbanizado, la práctica totalidad de los solares permanecen sin ocupar.

De este modo, la ocupación del barrio no se reactivó hasta finales de los años 90, momento en que comenzó una ocupación ya masiva de amplios sectores fruto de los correspondientes planes. En concreto, en el lado izquierdo del Camino Viejo de Simancas se aprobó en 1998 el plan parcial Las Villas Sur, que ordenó un sector al sur del asentamiento de Las Villas y que en este caso

Imagen actual del núcleo original de Las Villas.



sí se ocupó con rapidez en los años posteriores. Asimismo, en 1999 se aprobó el plan parcial de El Peral (modificado en 2005), correspondiente al sector entre el plan parcial Las Villas Sur y el límite sur del barrio y que actualmente sigue en proceso de ocupación, con una amplia zona en su extremo sur todavía sin urbanizar.

Al mismo tiempo, otros planes han permitido la transformación del otro lado del Camino Viejo de Simancas. Así, en 1994 se aprobó el plan parcial Santa Ana, traducido en una enorme urbanización de 500 viviendas unifamiliares entre el camino y la ribera del Pisuerga. Asimismo, en 2001 se aprobó el estudio de detalle del Callejón de la Alcoholera, que permitió la construcción de otra urbanización de unifamiliares en este caso en el extremo noroeste del barrio.

Finalmente, hay que destacar la reciente construcción de un importante conjunto de dotaciones municipales en el extremo suroeste del barrio, en el límite con la Ronda Exterior.

## 2. Resumen socioeconómico.

Es un espacio residencial de borde urbano que se articula en torno a la vía que le da nombre, fundamentalmente a base de viviendas unifamiliares, a las que posteriormente se han añadido otras tipologías residenciales. Se trata de una especie de triángulo cuyos laterales forma el Pisuerga y la prolongación del Paseo Zorrilla hasta alcanzar la Ronda, lo que da lugar a una superficie de 287,99 Has. en las que reside un total de 7.032 habitantes, que forman un total de 2.497 unidades familiares de las que 537 son unipersonales, por lo que el tamaño medio familiar alcanza las 2,8 personas. Por los importantes desarrollos urbanísticos que se han generado en los últimos años, el área de Camino Viejo de Simancas ha visto como su población se doblaba en los últimos diez años, gracias a la llegada de nuevas familias, muchas de las cuales estaban en edad de tener criaturas, lo que propicia que el 21% de sus residentes tenga menos de 15 años, frente a solo un 9% que son mayores de 65 años. El porcentaje de población extranjera residente en el área es del 2,7%.

La baja densidad de su configuración urbana ha permitido la construcción de un total de 4.833 Unidades Urbanas, destinadas principalmente a viviendas, de las que se contabilizan 3.124 y cuya superficie media alcanza los 182 m<sup>2</sup>. Otros usos destacados son los referidos a actividades industriales, con 75 locales, y comerciales, con 74. La actividad productiva generada en la zona da lugar a un total de 465 licencias empresariales, siendo los servicios de apoyo a las empresas junto al comercio los que ocupan el mayor número, además de 165 licencias relativas a profesionales. Los mayores niveles de especialización productiva se obtienen en las actividades relativas a los servicios de alquiler e inmobiliarios, así como con el comercio al por mayor e intermediación.

### 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
23	Camino Viejo de Simancas	3.490	4.113	5.027	6.030	5.889	7.032
	Evolución de la población	100,0	117,9	144,0	172,8	168,7	201,5
	% Respecto Valladolid	1,1	1,3	1,6	1,9	1,9	2,2

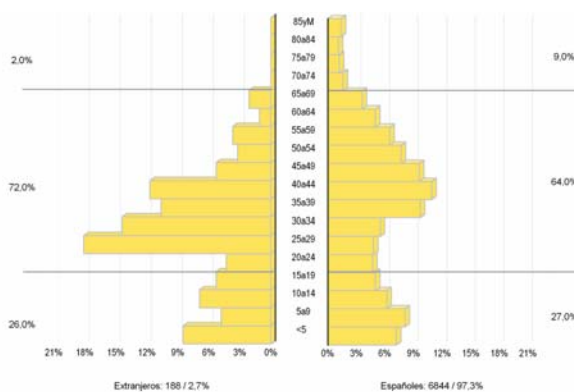
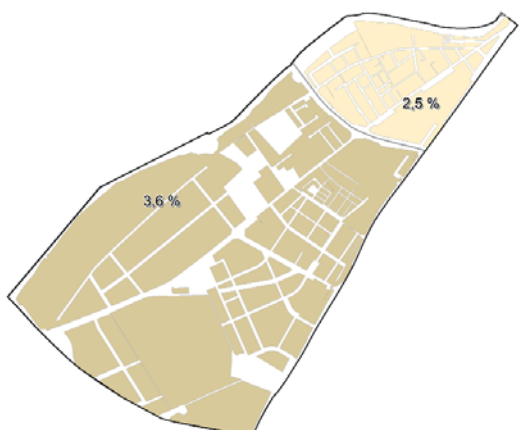
**2.3. Índices demográficos.**



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	43,4	50,76
Envejecimiento	8,8	21,36
Sobreenvejecimiento	15,3	14,39
Juventud	245,6	57,64
Maternidad	27,4	18,11
Tendencia	91,3	98,35
Reemplazo	87,78	75,96
Infancia	21,52	12,31
Masculinidad	94,58	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 <sup>2</sup>	%	%
Vivienda	3.124	65%	62%	567.151	29%	40%
Almacén	1.352	28%	30%	112.052	6%	6%
Industria	75	2%	1%	88.247	4%	8%
Comercio	74	2%	4%	49.643	3%	3%
Oficina	0	0%	1%	0	0%	3%
Otros Usos terciarios	23	0%	0%	40.628	2%	7%
Otros Usos	34	1%	1%	39.178	2%	1%
Solar	151	3%	1%	1.072.530	54%	32%
<b>Total</b>	<b>4.833</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>1.969.429</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

## 2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
<b>Empresariales</b>	<b>465</b>	<b>73,00%</b>	<b>82,31%</b>
Ganadería independiente	0	0,00%	0,11%
Energía y agua	2	0,31%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	3	0,47%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	9	1,41%	1,22%
Otras industrias manufactureras	12	1,88%	2,29%
Construcción	51	8,01%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	159	24,96%	34,41%
Transporte y comunicaciones	14	2,20%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	137	21,51%	19,71%
Otros servicios	78	12,24%	12,07%
<b>Profesionales</b>	<b>165</b>	<b>25,90%</b>	<b>17,27%</b>
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	7	1,10%	0,38%
Energía, agua, minería y de la industria química	0	0,00%	0,06%
Indus. aeronáutica, telecomun. y mecánica precisión	1	0,16%	0,15%
Otras industrias manufactureras	4	0,63%	0,45%
Construcción	25	3,92%	2,68%
Comercio y la hostelería	35	5,49%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	2	0,31%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	41	6,44%	6,46%
Otros servicios	50	7,85%	4,96%
<b>Artísticas</b>	<b>7</b>	<b>1,10%</b>	<b>0,42%</b>
<b>Total</b>	<b>637</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



Chalet procedente de la primera ocupación del barrio.



Casa molinera fruto del loteo marginal de los años 50.

Representación de las tipologías más características de San Adrián.

[Fuente: Bing Maps (2012).]

### 3. Análisis urbanístico.

#### 3.1. San Adrián.

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

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

**La trama de San Adrián se caracteriza por incorporar diversos fragmentos de muy distinto carácter.**

La zona entre el Paseo de Zorrilla y el Camino Viejo de Simancas está ocupada casi en su totalidad por grandes conjuntos dotacionales y comerciales (Vallsur), mientras que el espacio entre este y el callejón de la Alcoholera presenta un parcelario de mucha menor escala, referenciado al Camino Viejo pero con numerosas irregularidades. Por otro lado, el espacio entre el callejón de la Alcoholera y el río Pisuegra, aún sin ocupar, presenta una trama ortogonal con mayores dimensiones de manzana.

**Las tipologías unifamiliares son dominantes en el barrio, en su variante aislada y molinera en las edificaciones más antiguas y en su variante adosada en las más nuevas.**

El tejido residencial del barrio, mayoritariamente entre el Camino Viejo de Simancas y el callejón de la Alcoholera, presenta viviendas unifamiliares aisladas correspondientes a los chalets



procedentes de la primera ocupación del barrio, casas molineras fruto de los loteos marginales de los años 50 y agrupaciones de unifamiliares adosadas correspondientes a las intervenciones más nuevas, destacando el gran conjunto que ocupa todo el sector sur del barrio.

**Las tipologías colectivas son minoritarias y recurren al bloque lineal de doble crujía.**

Aparecen únicamente junto al Paseo de Zorrilla (bloques aislados) y en el arranque del Camino Viejo de Simancas (formando manzanas semicerradas) y del callejón de la Alcoholar (en dos manzanas cerradas).

#### A.2. Usos.

**San Adrián es un barrio casi exclusivamente residencial, con la importante excepción del centro comercial Vallsur.**

Al margen de este gran contenedor, la actividad comercial se restringe a algunos locales en los edificios más nuevos del barrio y a los dos edificios exclusivos en el inicio del Camino Viejo de Simancas, uno ocupado por un supermercado y el otro por locales de diverso carácter.

**Los equipamientos también tienen una importante presencia.**

Resalta el gran conjunto de dotaciones entre el Paseo de Zorrilla y el Camino Viejo de Simancas, al que se añaden otros pocos equipamientos dispersos por todo el barrio.



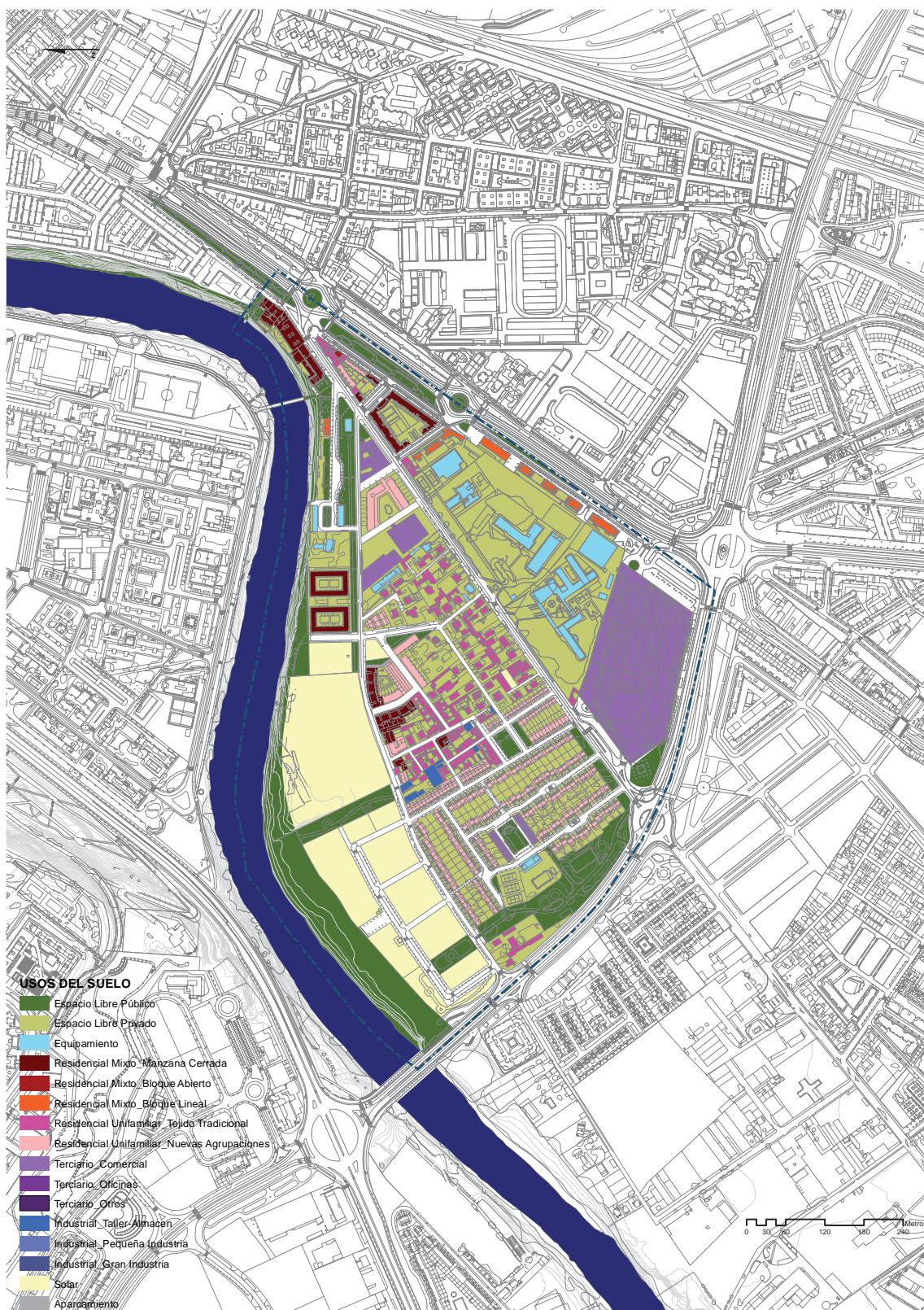
Bloque lineal de viviendas en el Paseo de Zorrilla.



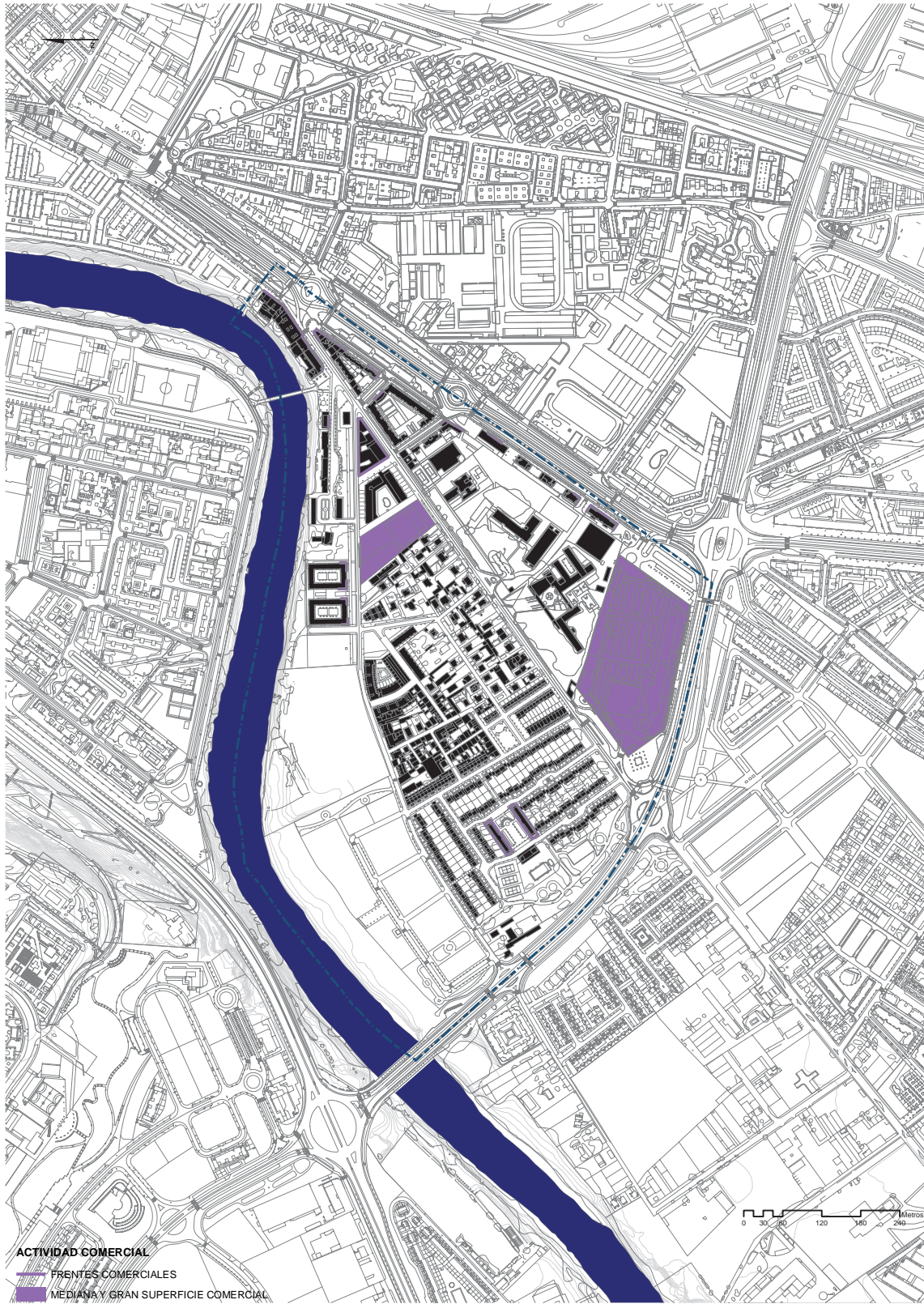
Edificio de locales comerciales al inicio del Camino Viejo de Simancas.

Centro comercial Vallsur.





Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

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

**El estado de las edificaciones del barrio es muy variable, dependiendo de la época de construcción de las mismas.**

Los chalets construidos en la década de 1940, pese a ser los edificios más antiguos, están en general bien conservados, contando algunos de ellos con protección. Por el contrario, algunas de las casas molineras construidas en los años 50 presentan deficiencias o se encuentran directamente en estado de ruina.

Por otro lado, las edificaciones levantadas en las últimas dos décadas presentan un estado muy bueno debido a la calidad constructiva y a la adecuada conservación de las mismas.

**En lo referente a los solares, se concentran en el suelo correspondiente a la Ribera de Santo Domingo, urbanizada pero todavía sin ninguna edificación construida.**

Entre ellos se incluyen tres solares dotacionales, al que se añade otro más junto al callejón de la Alcoholera.

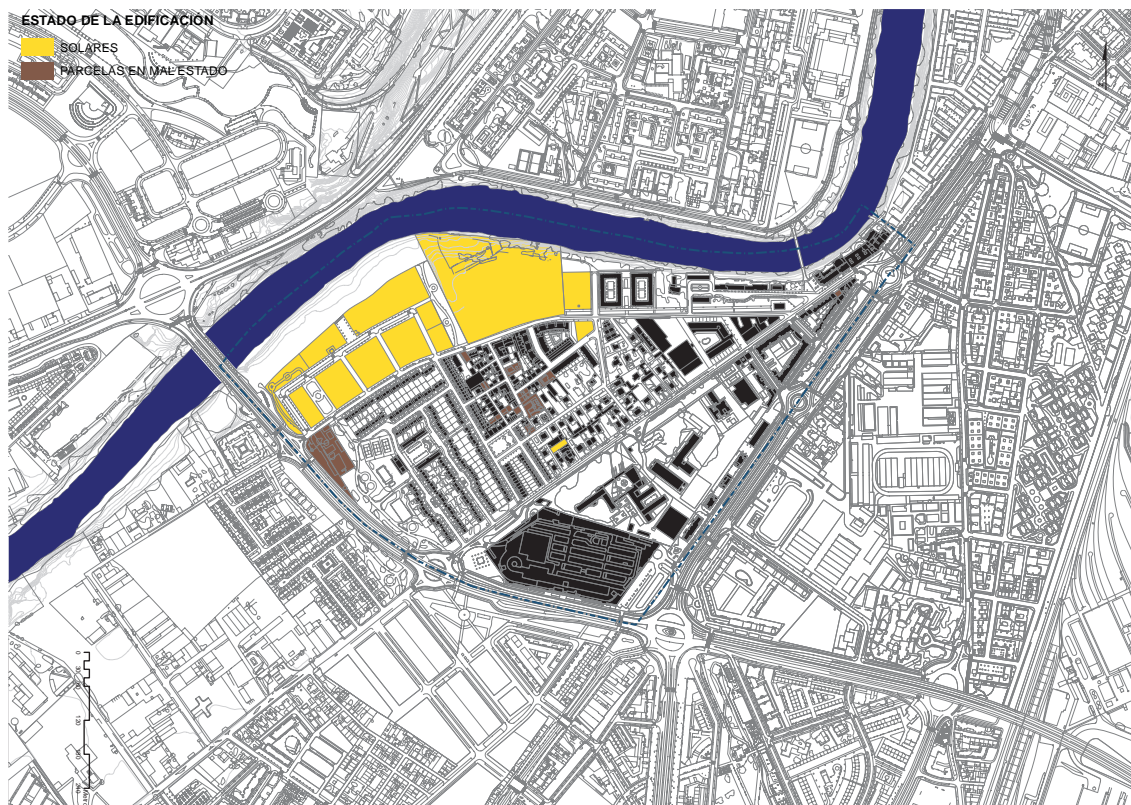


Solar dotacional junto al callejón de la Alcoholera.



Terreno urbanizado pero sin ocupar correspondiente al estudio de detalle de la Ribera de Santo Domingo.

Plano de estado de la edificación.



**C. Espacio público: viario y espacios libres.****El viario de San Adrián presenta diferentes características según la zona de que se trate.**

El Camino Viejo de Simancas es el gran eje del barrio y asume ese papel desde una sección apropiada y buenas condiciones de arbolado. Estas mismas buenas condiciones también son aplicables a las zonas más nuevas del barrio, correspondientes a los planes San Adrián-Sur y Ribera de Santo Domingo, y al arranque del callejón de la Alcoholera, que incluye unas interesantes zonas ajardinadas, si bien en su margen izquierda existen a la vez tramos prácticamente sin acera.

Por el contrario, la zona de chalets y casas molineras presenta un viario muy estrecho, sin jerarquía y a veces rematado en largos y estrechos fondos de saco. Aunque apenas hay arbolado, la presencia de este en el abundante espacio privado y la escasa altura de las edificaciones no añade problemas por ejemplo de soleamiento a esta estrechez de las calles.

**El barrio no cuenta con ningún espacio libre realmente destacable.**

Los únicos parques aparecen como soluciones de borde, uno junto a la avenida de Zamora y el otro a lo largo de la ribera del río, donde está pendiente lograr una continuidad entre los diversos fragmentos que lo componen (zona de la Ribera de Santo Domingo, aún sin terminar, y espacio alrededor de las naves del Banco de Alimentos, con un puente peatonal que conecta con Arturo Eyries), actualmente separados por algunos estrechamientos y sobre todo por los terrenos de la antigua Fábrica de Levadura. En tal caso, sí se podría generar un interesante parque de ribera.

Asimismo, solo se puede hablar de dos pequeñas plazas, una entre los adosados del plan parcial San Adrián-Sur, donde resalta la presencia de dos pequeños grupos de locales comerciales, y otra entre estos y las primeras casas molineras.



Calle de los Aztecas.



Calle del Lago.



Parque junto a la avenida de Zamora.



Parque en mal estado junto a la ribera del Pisuerga.

Plaza en la confluencia entre las casas molineras antiguas y el nuevo desarrollo de unifamiliares adosadas.

#### D. Equipamientos.

**San Adrián cuenta con un buen número de equipamientos a los que está previsto que se puedan añadir algunos más.**

A los equipamientos ya existentes, de carácter básicamente local, se podría añadir alguno más dadas las previsiones de suelo dotacional en la Ribera de Santo Domingo, especialmente para usos deportivos.

**Destaca el gran conjunto de dotaciones entre el Paseo de Zorrilla y el Camino Viejo de Simancas.**

A esta agrupación se añaden algunos otros equipamientos de menor escala dispersos por el barrio, entre los que destacan por el interés de la edificación las naves ocupadas por el Banco de Alimentos.



Banco de Alimentos.



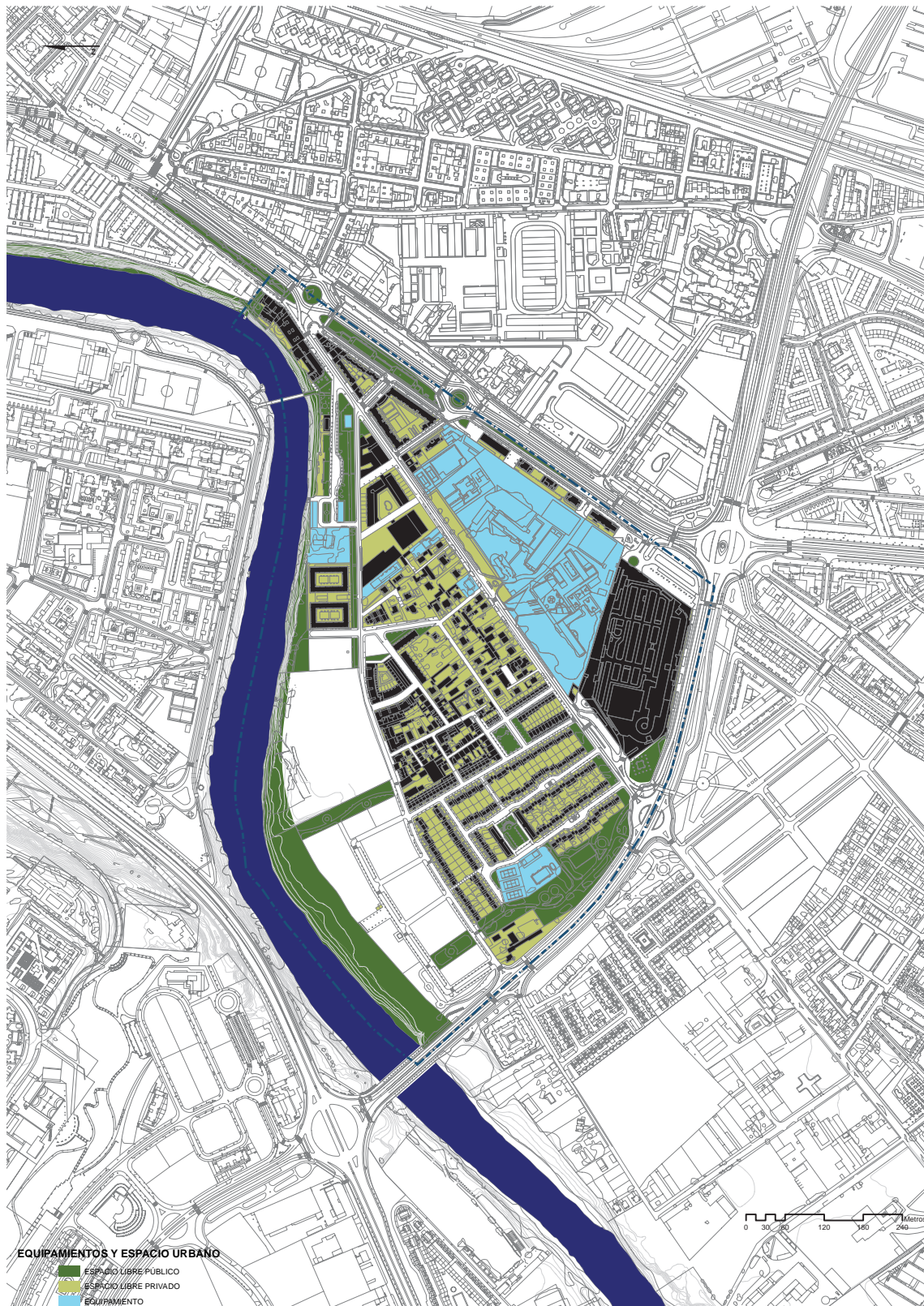
Albergue juvenil El Callejón.



Colegio Apostolado Sagrado Corazón de Jesús.



IES Pinar de la Rubia.



Plano de equipamientos y espacios libres.