

1. Características generales.

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

La sección censal de La Overuela-Fuente Berrocal ocupa una amplia zona del noroeste de Valladolid, contando con unas situaciones de límites y bordes muy diversas e incluyendo tres barrios: La Maruquesa-Parva de la Ría-Fuente el Sol, La Overuela y Fuente Berrocal.

La sección limita al sur con las naveas junto a la avenida de Gijón, al sureste con el canal de Castilla y los barrios de La Victoria (consolidado) y de la avenida de Burgos (en consolidación), al noreste con el río Pisuerga y los terrenos agrícolas del Soto de la Medinilla y en último lugar todo el arco que va desde el suroeste al noreste coincide con el propio límite del término municipal de Valladolid, con suelo de carácter agrícola. Por otro lado, el barrio de la Maruquesa-Parva de la Ría-Fuente el Sol se ubicaría junto al camino de la Virgen de la Merced, el canal de Castilla y la subida a la Fuente el Sol, el barrio de La Overuela quedaría delimitado al oeste por el canal de Castilla, al sur y al este por el río Pisuerga y al norte por el límite del término municipal, mientras que todos los amplios terrenos restantes quedarían asignados al barrio de Fuente Berrocal.

Accesos y conexiones principales.

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



Las principales vías de acceso a los tres barrios son la carretera de Fuensaldaña en el caso de Maruquesa-Parva de la Ría-Fuente el Sol y Fuente Berrocal y la calle de los Títulos en el caso de La Overuela.

La carretera de Fuensaldaña arranca desde la avenida de Gijón y siguiendo un recorrido paralelo al del canal de Castilla conecta sucesivamente la zona de La Maruquesa, Parva de la Ría y Fuente el Sol, encaminándose finalmente hacia el noroeste, donde, separado del núcleo urbano, se ubica la urbanización de Fuente Berrocal, del otro lado de la autovía de Castilla. Por su parte, la calle de los Títulos parte del encuentro entre la Ronda Exterior y la avenida de Burgos, siguiendo también un trazado paralelo al del canal de Castilla hasta llegar al pequeño barrio de La Overuela.

1.2. Apunte histórico.

A. La Maruquesa-Parva de la Ría-Fuente el Sol.

El barrio de La Maruquesa nació como suburbio marginal a principios del siglo XX.

Frente al barrio histórico de la Victoria pero del otro lado del canal de Castilla y junto a la carretera de León surgieron a principios del siglo XX las primeras casas molineras de la Maruquesa, cuya construcción, tras un parón, se retomó en la década de los 30.

La parcelación es más regular en la parte más baja del barrio, con dos manzanas regulares compuestas de dos hileras de parcelas, mientras que a ambos lados de la llamada cuesta de la Maruquesa aparecen sendas hileras sencillas de parcelas de forma y tamaño más irregular. Hay que destacar también los asentamientos casi de carácter rural en torno al camino de la Virgen de la Merced o cañada de Villanubla, paralelo a la avenida de Gijón y poblado de huertas, naves agrícolas y pequeñas viviendas unifamiliares, sometido a un PERI en 2004.

En este mismo sentido, también la zona de la Maruquesa junto con la de Parva de la Ría fueron sometidas en 1987 a un PERI, mientras que posteriormente se han aprobado algunos planes para esta zona (como el estudio de detalle de la Cuesta de la Maruquesa, de 1998) que sin embargo no se han llegado a desarrollar.

Por otro lado, Parva de la Ría y Fuente el Sol surgieron en los años 60 también como asentamientos marginales.

Al este de la zona de la Maruquesa surgió entre los años 30 y 50 el asentamiento del Barco de San Vicente, desarrollado a un lado de la carretera de Fuensaldaña, mientras que a partir de 1960 y del otro lado, entre la carretera y el canal de Castilla, surgió Parva de la Ría, junto a un camino pegado al canal y con un desarrollo lineal que a veces se ensancha formando paquetes, prolongándose hasta el poblado y la factoría de Tafisa, en el cruce del canal con la avenida de Burgos.



Imagen de la Cuesta de la Maruquesa en los años setenta.

[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.]

Posteriormente, en 1964, se llevó a cabo la parcelación de una finca junto al camino de subida al manantial de Fuente el Sol, en las laderas de las terrazas altas del Pisuerga, dando lugar al suburbio homónimo, compuesto nuevamente de molineras distribuidas en hileras sencillas perpendiculares a este camino. De entre todos estos pequeños asentamientos este último es quizá el que más se ha ido transformando en los últimos años, apreciándose diversas sustituciones de antiguas casas molineras por viviendas unifamiliares adosadas.

B. La Overuela.

La Overuela es una entidad perteneciente al municipio de Valladolid, no muy alejada de la ciudad pero bastante aislada de ella por las factorías de Tafisa y Michelin.

La Overuela es un arrabal de Valladolid con una muy dilatada historia, ya que diversas crónicas medievales mencionan este enclave como lugar de ubicación de un palacio, el de Mirabel (desaparecido en el siglo XIX), donde se reunieron aquellos encargados por Alfonso X el Sabio de escribir su famoso Código de las Siete Partidas.

Ya en el siglo XX, La Overuela consistía en un pequeño caserío de residencias secundarias muy diversas y dispersas entre campos de cultivo, a las que se unieron en 1956 un grupo de viviendas rurales construidas por la Obra Sindical del Hogar (siguiendo el modelo del barrio Girón) y más adelante un grupo formado por una docena de modestos adosados y dos edificios de cuatro plantas a la entrada del enclave, entre la carretera y el río Pisuerga.

En 1997 se produjo una importante transformación del núcleo con la inauguración al oeste de las viviendas oficiales de un conjunto de 40 adosados, formando cinco hileras, a los que poco después se unieron otros 30 adosados más a lo largo de la calle Corregidor.

C. Fuente Berrocal.

La urbanización Fuente Berrocal se construyó a lo largo de los años 90, veinte después de la construcción en la zona del Club de la Galera.

La primera ocupación de la zona se produjo de mano del Club de la Galera, que se asentó en una finca en las inmediaciones de la carretera de Fuensaldaña en la década de 1970, orientando su actividad hacia el ocio de las clases más acomodadas de la ciudad.

Al este de este club y del otro lado de la carretera se instaló la urbanización Fuente Berrocal (57,5 hectáreas), tras la aprobación en 1993 del preceptivo plan parcial, ubicado en unos terrenos donde antes existía una cooperativa cuyos diversos edificios fueron todos derribados. En 1996 estaba ya ocupada toda su primera fase, y en 1999 la segunda, con un total de 230 chalets. La plaza de la Ópera actúa de nexo de unión de ambas entre sí y con la tercera fase (hasta alcanzar 540 chalets), e incluye a su vez un restaurante.

Finalmente, en 2001 se aprobó el plan parcial La Galera, destinado al suelo entre el ya citado club homónimo y la propia urbanización Fuente Berrocal, estando actualmente urbanizado pero solo parcialmente ocupado.

2. Resumen socioeconómico.

Es un espacio urbano de borde entre las avenidas de Burgos y Gijón, donde encontramos enclaves tradicionales como la Overuela, Fuente el Sol o Cuesta de la Maruquesa, junto a urbanizaciones más recientes como La Galera o Fuente Berrocal, además de algún enclave industrial. Todo ello sobre una superficie de 2499,12 Has. Su población de 3.893 habitantes, que se han visto incrementados en casi un 35% debido al crecimiento de su parque de viviendas. Cuenta además con un total de 849 unidades familiares, de las que 140 son unifamiliares, todo lo cual da lugar a un tamaño medio de 2,96 personas. Su población presenta una estructura demográfica que comparativamente podemos considerar joven, en la medida que cuenta con un 18% de juventud y un 12% de población mayor, en tanto que el porcentaje de población extranjera alcanza solo un 2,4% del total.

Su desarrollo urbano ha permitido la construcción de 2.369 Unidades Urbanas, destinadas primordialmente a viviendas, de las que se contabilizan 1.778, cuya superficie media es de 204 m². Destacan otros usos como el industrial, con 136 unidades, o bien oficinas, con 11, siendo también destacable el número de solares, 227. La actividad económica genera un total de 325 licencias empresariales, entre las que el comercio y los servicios financieros y de apoyo a las empresas, son predominantes, además de contar con 55 licencias profesionales. El mayor nivel de especialización comparativo, se obtiene en las actividades relativas a los servicios de alquileres e inmobiliarias, además de actividades industriales.

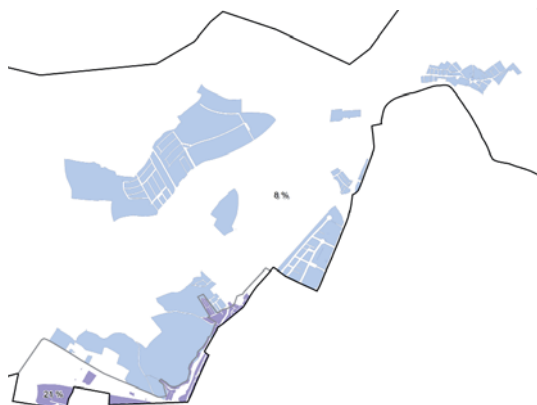
2.1. Distribución de la población según secciones censales y estructura de la población.



2.2. Evolución de la población.

Cód	Área	Evolución de la Población					
		2001	2004	2006	2008	2010	2012
13	La Overuela - Fuente Berrocal	2.876	3.193	3.494	3.692	4.178	3.893
	Evolución de la población	100,0	111,0	121,5	128,4	145,3	135,4
	% Respecto Valladolid	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,2

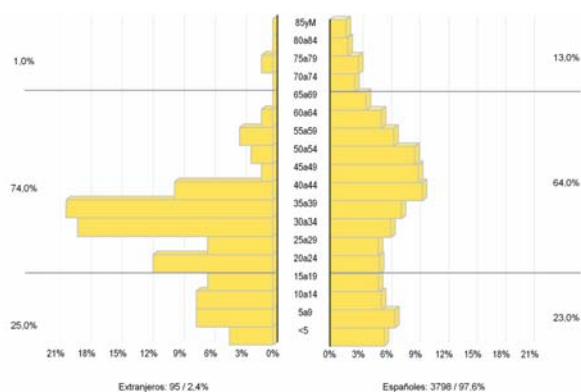
2.3. Índices demográficos.



Índices demográficos	Área	Valladolid
Dependencia	43,9	50,76
Envejecimiento	12,6	21,36
Sobreenvejecimiento	12,8	14,39
Juventud	142,0	57,64
Maternidad	23,7	18,11
Tendencia	83,3	98,35
Reemplazo	87,5	75,96
Infancia	17,9	12,31
Masculinidad	100,77	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	140	16%	140	27%
de 2 personas	193	23%	193	28%
de 3 personas	210	25%	210	22%
de 4 personas	216	25%	216	16%
de 5 personas	68	8%	68	4%
de 6 personas	11	1%	11	1%
de 7 y más personas	11	1%	11	1%

Tamaño medio familiar

2,96 Área
2,54 Valladolid

2.6. Parque de vehículos.

Parque de Vehículos	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Turismos	1.203	76%	78%
Autobuses	5	0%	0%
Camiones	95	6%	8%
Motocicletas	138	9%	6%
Tractores	48	3%	2%
Remolques	20	1%	1%
Ciclomotores	64	4%	4%
Vehículos	1.573	100%	100%

2.7. Unidades y superficies catastrales.

Unidades y Superficies Catastrales	Área		Ciudad	Área		Ciudad
	Núm.	%	%	Sup. m ²	%	%
Vivienda	1.778	75%	62%	362.645	15%	40%
Almacén	190	8%	30%	19.050	1%	6%
Industria	136	6%	1%	312.435	13%	8%
Comercio	3	0%	4%	248	0%	3%
Oficina	11	0%	1%	12.874	1%	3%
Otros Usos terciarios	18	1%	0%	200.358	8%	7%
Otros Usos	6	0%	1%	1.299	0%	1%
Solar	227	10%	1%	1.462.759	62%	32%
Total	2.369	100%	100%	2.371.668	100%	100%

2.8. Actividades económicas.

Actividades Económicas	Área		Ciudad
	Núm.	%	%
Empresariales	325	85,08%	82,31%
Ganadería independiente	2	0,52%	0,11%
Energía y agua	10	2,62%	0,72%
Extrac. y transfor. Minerales e industria química	1	0,26%	0,23%
Industrias transfor. metales, mecánica de precisión	9	2,36%	1,22%
Otras industrias manufactureras	12	3,14%	2,29%
Construcción	32	8,38%	9,24%
Comercio, restaurantes y hospedaje, reparaciones	115	30,10%	34,41%
Transporte y comunicaciones	19	4,97%	2,31%
Instituc. Financ. seguros, serv. empresas y alquileres	105	27,49%	19,71%
Otros servicios	20	5,24%	12,07%
Profesionales	55	14,40%	17,27%
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca	1	0,26%	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	0,26%	0,45%
Construcción	9	2,36%	2,68%
Comercio y la hostelería	3	0,79%	2,09%
Transporte y las comunicaciones	0	0,00%	0,04%
Financieras, jurídicas, de seguros y de alquileres	25	6,54%	6,46%
Otros servicios	16	4,19%	4,96%
Artísticas	2	0,52%	0,42%
Total	382	100%	100%

3. Análisis urbanístico.

3.1. La Maruquesa-Parva de la Ría-Fuente el Sol.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

La morfología de La Maruquesa, Parva de la Ría y Fuente el Sol está definida por una serie de ejes estructurantes.

Cada uno de los asentamientos surgió tomando como referencia una de las siguientes calles: la carretera de Fuensaldaña, la subida a Fuente el Sol, la avenida de Gijón, la calle Parva de la Ría o el camino Virgen de la Merced. En torno a ellas, en calles paralelas o perpendiculares, se dispusieron hileras de parcelas más o menos regulares de diversos tamaños, ocupadas mayoritariamente por casas molineras.

La tipología predominante en esta zona son las viviendas unifamiliares.

La tipología que predomina en este sector son las casas molineras. En algunas áreas se han ido sustituyendo por viviendas unifamiliares entre medianeras o por conjuntos de adosados, con motivo de la renovación urbana. Hay dos zonas en las que predominan las viviendas unifamiliares aisladas: en la zona norte del sector, en la calle Lugar Páramo Salve Regina (colmatando el cerro) y en la parte sur de la subida a la Fuente del Sol.



Vista de la zona de Fuente el Sol desde el parque homónimo.

Imagen aérea del barrio, en la zona de Fuente el Sol.

[Fuente: Bing Maps (2012)]





Viviendas en la calle Otero.



Viviendas de reciente construcción en la calle Kappa.

Además existen tres torres de viviendas, dispersas en la zona, y una serie de bloques lineales de pequeña altura.

Por otro lado, la avenida de Gijón no es residencial, sino que en ella existen una serie de naves industriales, algunas de ellas destinadas al comercio.

También hay más naves industriales esparcidas por el sector, por ejemplo en su zona norte, entre los bloques lineales del Canal de Castilla, o en el camino Virgen de la Merced.

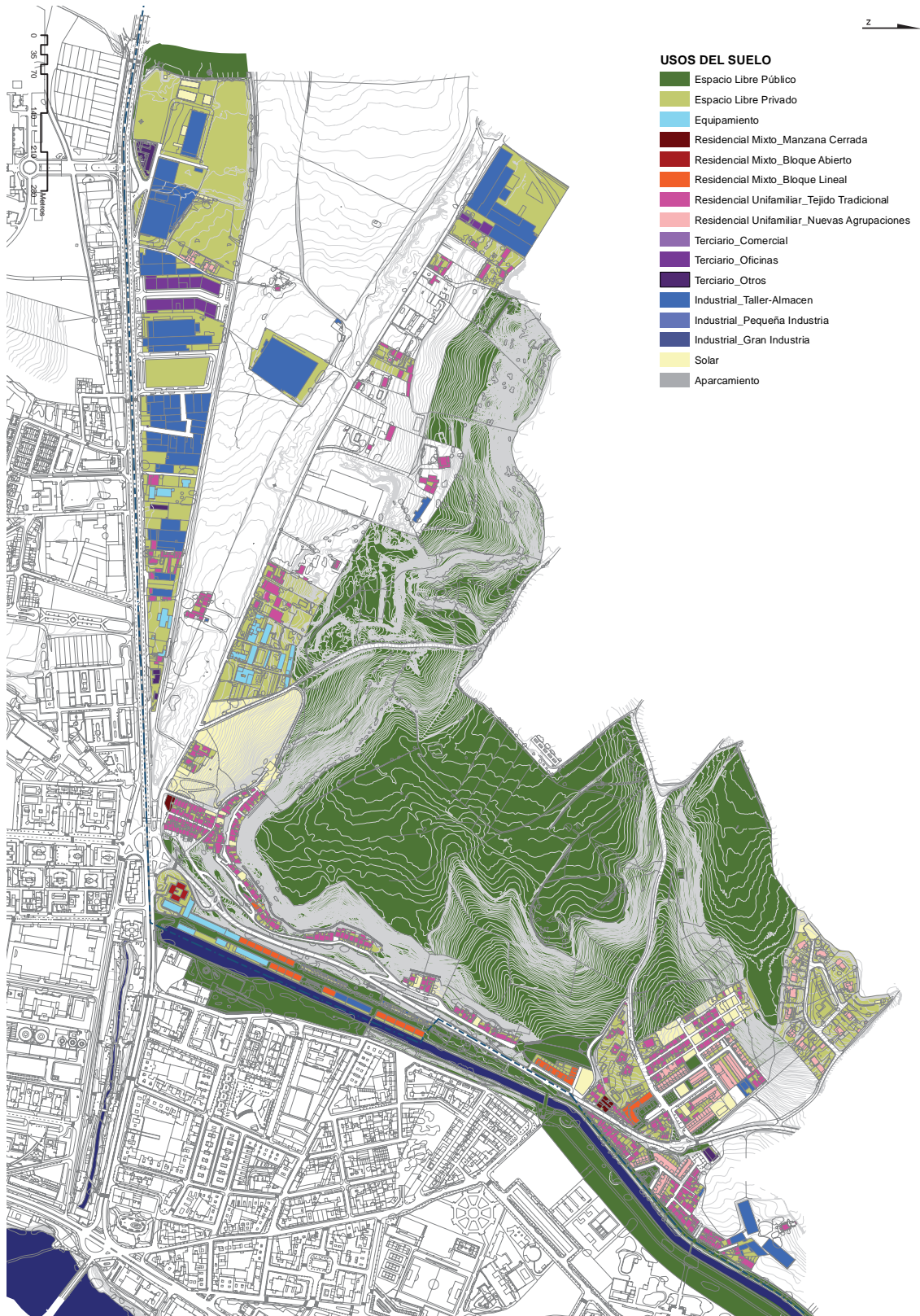
A.2. Usos.

El sector de La Maruquesa, Parva de la Ría y Fuente el Sol es residencial, aunque en determinadas zonas es notable el uso industrial.

Cabe destacar, como ya hemos comentado anteriormente, la presencia de naves industriales en la zona, sobre todo en la Avenida de Gijón.

No existe apenas comercio en este sector, debido a que dominan las viviendas unifamiliares sin bajos comerciales donde este se pueda establecer. Únicamente encontramos algo de comercio en la Avenida de Gijón.

En cuanto a usos dotacionales, no existen apenas equipamientos en la zona.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de la edificación en general no es bueno, descontado raras excepciones.

La edificación en la zona es fruto de la autoconstrucción de casas molineras, a principios de siglo en la Maruquesa y en la década de los sesenta en Fuente el Sol y Parva de la Ría. Aparecieron como asentamientos marginales y hoy la mayoría se encuentra en un estado decadente.

En algunas áreas estas edificaciones han sido sustituidas por viviendas de nueva construcción. En unos casos se ha sustituido una casa molinera por una vivienda unifamiliar entre medianeras y en otros, un grupo de casas molineras se han derribado dando lugar a series de viviendas unifamiliares adosadas, las cuales sí que se encuentran en buen estado. Algunos de estos adosados se encuentran en la plaza del Delta, la calle de la Beta, la calle de la Costanilla, la calle del Altozano, la calle Kappa y la calle Ribazo.

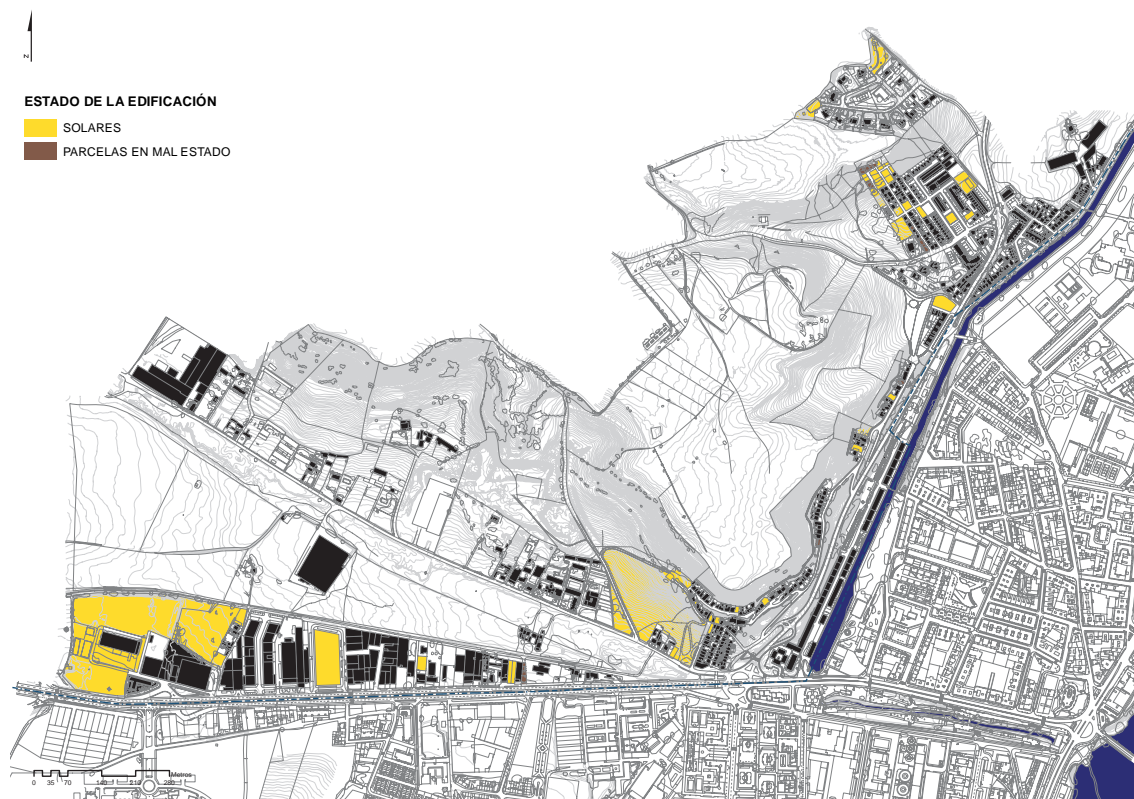
También se encuentran en buen estado las viviendas unifamiliares aisladas, situadas en las calles Subida a la Fuente del Sol y Lugar páramo de Salve Regina, y los bloques lineales y torres que se han construido desde la década de los 90 hasta hoy.

En este sector nos encontramos con dos focos de marginalidad.

Uno se encuentra en Fuente el Sol, al final de la calle Ribazo, y otro al final de la calle Acera del Mirador.



Solares y chabolas en la zona de Fuente el Sol.



Plano de estado de la edificación.



Calle Canal, en la zona de la Maruquesa.



Calle Loma, en la zona de Fuente el Sol.



Pequeña plaza en una zona de reciente transformación en Fuente el Sol.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario de la Maruquesa, Parva de la Ría y Fuente el Sol no se encuentra en muy buenas condiciones.

En la mayoría de las calles no hay problemas de anchura, debido a que se trata de viviendas unifamiliares y por ello la relación entre la anchura de la vía y la altura de la edificación es aceptable. Sin embargo, sí que existen problemas de estrechez en algunos casos, como el de la calle del Otero e incluso la subida a la Fuente del Sol (donde es preciso más anchura y aparcamiento).

La calidad ambiental tampoco es buena; hay una gran carencia de arbolado en las calles, mobiliario urbano y aparcamiento (con algunas excepciones como la calle Parva de la Ría).

Las calles en las que se han realizado series de viviendas adosadas presentan mejores condiciones, puesto que el viario también ha sido transformado. Se ha plantado arbolado, se han ensanchado las calles permitiendo zonas de aparcamiento y hay más mobiliario urbano.

Este sector cuenta con la presencia del gran parque de Fuente el Sol, así como otros espacios libres de interés.

El parque de la Fuente el Sol es el gran espacio libre del barrio (e incluso de la ciudad, ya que se trata de un parque metropolitano). Ha sido repoblado y acondicionado en los últimos años y cuenta con un gran dinamismo y uso por parte de los vecinos de la ciudad.

Asimismo, en esta área se encuentra el parque lineal del Canal de Castilla, que le acompaña hasta su desembocadura.

A menor escala hay que mencionar también la existencia de algunas plazas situadas entre los edificios, en Parva de la Ría y Fuente el Sol.

Parque de Fuente el Sol.



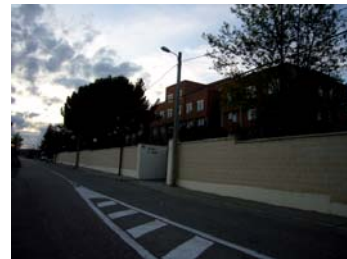
D. Equipamientos.

El sector de la Maruquesa, Parva de la Ría y Fuente el Sol no cuenta apenas con equipamientos, ni locales ni urbanos.

Los únicos equipamientos existentes en el área se encuentran en torno a la Avenida de Gijón (un tanatorio), el camino de la Virgen de la Merced (el convento de las Hermanas Mercenarias de la Caridad y el Centro P. Zegri, que se encuentran dentro del mismo complejo) y el Canal de Castilla (dotaciones pertenecientes a la Confederación Hidrográfica del Duero).



Convento de las Hermanas Mercenarias.



Centro P. Zegri.



13

La Overuela-Fuente Berrocal

Plano de equipamientos y espacios libres.

3.2. La Overuela.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

La Overuela se caracteriza por su disposición lineal a lo largo de las calles de los Títulos (antigua carretera VP-3401) y Arrabal y el camino de El Espinar.

El caserío se dispone formando manzanas cerradas de viviendas unifamiliares perpendiculares a estos antiguos caminos pecuarios. Hay que resaltar que han ido surgiendo vías secundarias que se corresponden también con antiguos caminos, a lo largo de los cuales se van situando nuevas promociones de viviendas unifamiliares adosadas, con una densidad menor y mayor abundancia de espacios libres.

Sin embargo, lo que más llama la atención es la ocupación masiva de parcelas agrícolas por viviendas unifamiliares aisladas autoconstruidas que no cuentan con ningún servicio urbano.

Tipológicamente dominan las agrupaciones de vivienda unifamiliar, bien formando manzanas cerradas, bien formando hileras de adosados.

El caserío tradicional ha sufrido algunas sustituciones, incorporando en algunos casos bloques de vivienda colectiva fruto de la unión de varias parcelas originales.

En las zonas más alejadas del viario principal la tipología dominante es la vivienda unifamiliar aislada, crecimiento fruto de ventas de parcelas en suelo rústico que han ido ocupándose por viviendas y que a día de hoy forman grandes agrupaciones en suelo rústico.



Calle de los Títulos.



Casas molineras de promoción oficial en la calle Palacio.



Promoción de unifamiliares adosadas también en la calle Palacio.

Imagen aérea del enclave de La Overuela.

[Fuente: Bing Maps (2012)]





Centro Asturiano.

A.2. Usos.

La Overuela, de pasado eminente agrícola, se ha convertido en un barrio exclusivamente residencial.

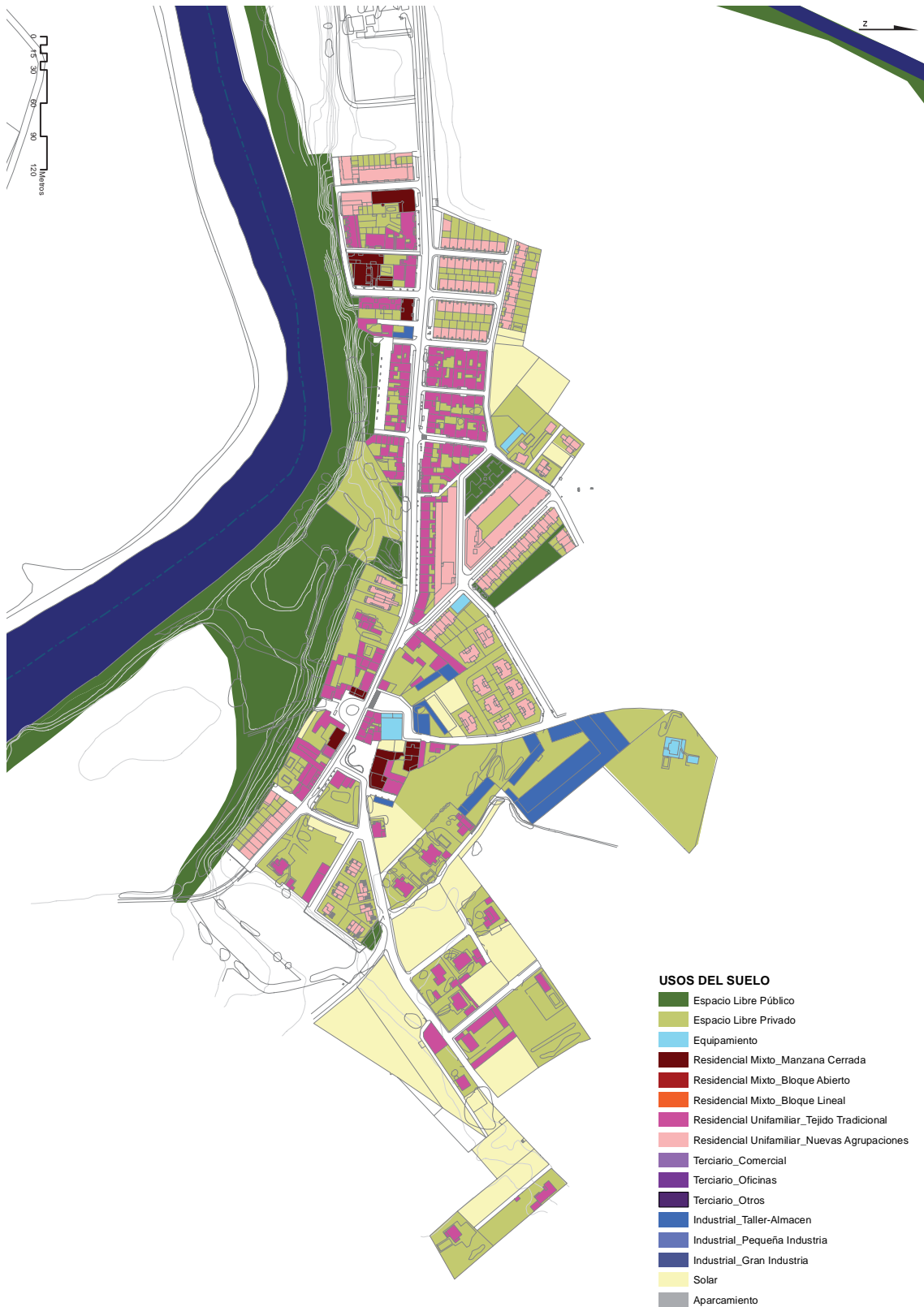
Las actividades comerciales o de servicios son prácticamente inexistentes en el barrio, que solo cuenta con tres bares y dos tiendas de ultramarinos. En el camino Zamadueñas, ya en suelo rústico y alejado de núcleo, destacan el Centro Asturiano y una granja ecuestre, centros de gran actividad social y de ocio.

Las dotaciones no tienen una presencia relevante.

Aparecen una escuela, una pista deportiva, un centro cívico y la parroquia.

13

La Overuela-Fuente Berrocal



Plano de usos del suelo.



13

La Overuela-Fuente Berrocal

Plano de actividad comercial.

B. Sobre el estado de la edificación.

Los edificios de la Overuela presentan situaciones de conservación muy diversas.

En el barrio conviven edificios recientemente construidos y evidentemente en buen estado con otros más antiguos provenientes de la promoción de la Obra Sindical del Hogar que presentan deficiencias constructivas características de las edificaciones de esos años. No obstante, salvo un par de parcelas que se encuentran en un estado de abandono considerable, de modo general se puede hablar de un buen estado de la edificación.

Existen algunos solares dispersos entre los edificios existentes, y una concentración de éstos en torno al camino del Espinar.



Vivienda en ruinas en la plaza de las Siete Partidas.



Solar junto al camino del Espinar.



Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.



Calle Arrabal.

Las calles principales de La Overuela son la de los Títulos (antigua carretera VP-3401) y la del Arrabal, que cuenta con una sección más amplia y buenas condiciones ambientales y de urbanización.

Por el contrario, el resto de calles son estrechas, con poca acera y sin arbolado. En ocasiones nos encontramos con calles sin asfaltar y con un carácter marcadamente rural.



Calle Tovar, en el grupo de promoción oficial.

La Overuela se emplaza en la ribera del río Pisuegra, rodeada por un meandro de éste y por el Canal de Castilla, a la altura de su esclusa número 41, lugares de gran valor ambiental y gran potencial.

Por otro lado, existen pequeñas plazas en torno a la calle Arrabal donde se concentra la mayor actividad del barrio. En las nuevas agrupaciones aparecen espacios ajardinados que cuentan con parque infantil y arbolado.

Parque junto a la calle Dados.



D. Equipamientos.

Los equipamientos del barrio son muy escasos.

En consonancia con su carácter rural, La Overuela dispone de pocos equipamientos: un centro municipal de servicios (en la calle La 41), un colegio con un espacio deportivo anejo a él (en la calle Escuelas) y la parroquia (en la Plaza de la Parroquia), dotaciones que no cubren las necesidades de una población alejada del centro de la ciudad.

Los solares que quedan vacantes junto a la escuela y en el camino del Espinar son dotacionales, luego existe una pequeña reserva dotacional para cubrir las necesidades de equipamiento local en el futuro.



CP Fray Luis de Granada.



Plano de equipamientos y espacios libres.