

### 3.2. Las Villas-Santa Ana-El Peral.

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

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

**El barrio de Las Villas-Santa Ana-El Peral presenta una trama urbana tan heterogénea como el propio nombre del barrio indica.**

Cada uno de los sectores que componen el barrio, ocupados en momentos muy diversos, presentan una morfología propia y muy diferente con respecto a la de los demás.

Así, el sector original de Las Villas se caracteriza por un parcelario homogéneo en su pequeña escala y con un viario bastante regular y ortogonal (aunque muy estrecho) para tratarse de un sector en su origen de carácter marginal. Por el contrario, la zona de naves y almacenes, prácticamente coetánea de la anterior, presenta una trama más irregular y heterogénea, vinculada a dos caminos ortogonales entre sí y que son los únicos elementos más o menos claros, a cuyos lados se disponen desde pequeñas parcelas alargadas ocupadas por naves hasta otras de gran tamaño correspondientes a factorías o directamente sin ocupar.

Por su parte, las urbanizaciones surgidas a partir de los años 90 (San Adrián-Sur, Santa Ana y la Alcohola) se configuran como conjuntos aislados y con unas lógicas de ordenación propias y ajenas a lo que ocurre alrededor. Por el contrario, los planes parciales de Las Villas Norte y Las Villas Sur sí asumen cierta

La diferencia de morfologías y la variedad tipológica es una constante en el barrio.  
 [Fuente: Bing Maps (2012).]



intención de cosido de los espacios que los rodean, recurriendo para ordenar el espacio propio a sendas tramas ortogonales, en el primer caso referenciada al Camino Viejo de Simancas y en el segundo a la Cañada Real.

Finalmente, el plan parcial El Peral presenta una trama muy heterogénea, que nace en su sector central de una trama ortogonal aunque caprichosamente girada, sin tomar ninguna referencia. A continuación, el sector norte presenta parcelas bastante irregulares para poder conectar con el viario del plan parcial de Las Villas Sur, mientras que en su sector sur (todavía sin urbanizar) la ordenación prevista depende de una calle trazada a base de sucesivas curvas que define a ambos lados manzanas de gran tamaño.

**En lo referente a las tipologías, también existe una gran variedad, siendo eso sí dominantes las de carácter unifamiliar.**

La zona original de Las Villas se compone básicamente de casas molineras, presentes también en las hileras junto a la Cañada Real y en algunos casos sustituidas por viviendas nuevas pero con disposición también adosada.

Las viviendas unifamiliares adosadas también son dominantes en los nuevos desarrollos, y de hecho son la única tipología en algunos de ellos, como Santa Ana. Por su parte, las tipologías colectivas aparecen en los planes parciales de Las Villas Norte, Las Villas Sur y el Peral, de forma minoritaria con respecto a las unifamiliares y recurriendo básicamente al bloque lineal de doble crujía en forma de L o de U generando manzanas semicerradas, a veces también en soluciones mixtas con hileras de unifamiliares.

#### A.2. Usos.

**Las Villas-Santa Ana-El Peral es un barrio principalmente residencial aunque con importante presencia de otros usos.**

Aunque la mayor parte del barrio se destina a usos residenciales, hay que resaltar la todavía importante presencia de usos de carácter industrial en la parte derecha del primer tramo del Camino Viejo de Simancas, si bien es una zona en transformación y con muchos edificios en situación de desuso.

Por otro lado, la actividad de carácter más comercial queda restringida también a algunos almacenes de venta mayorista en esta misma zona, ya que en el resto del barrio existen muy pocos locales comerciales.

**Asimismo, resalta también el importante conjunto de dotaciones municipales al sur del barrio, en combinación con otros equipamientos de carácter local.**



Casas molineras en la zona original de Las Villas.



Viviendas unifamiliares adosadas en Santa Ana, tipología dominante en los nuevos desarrollos.



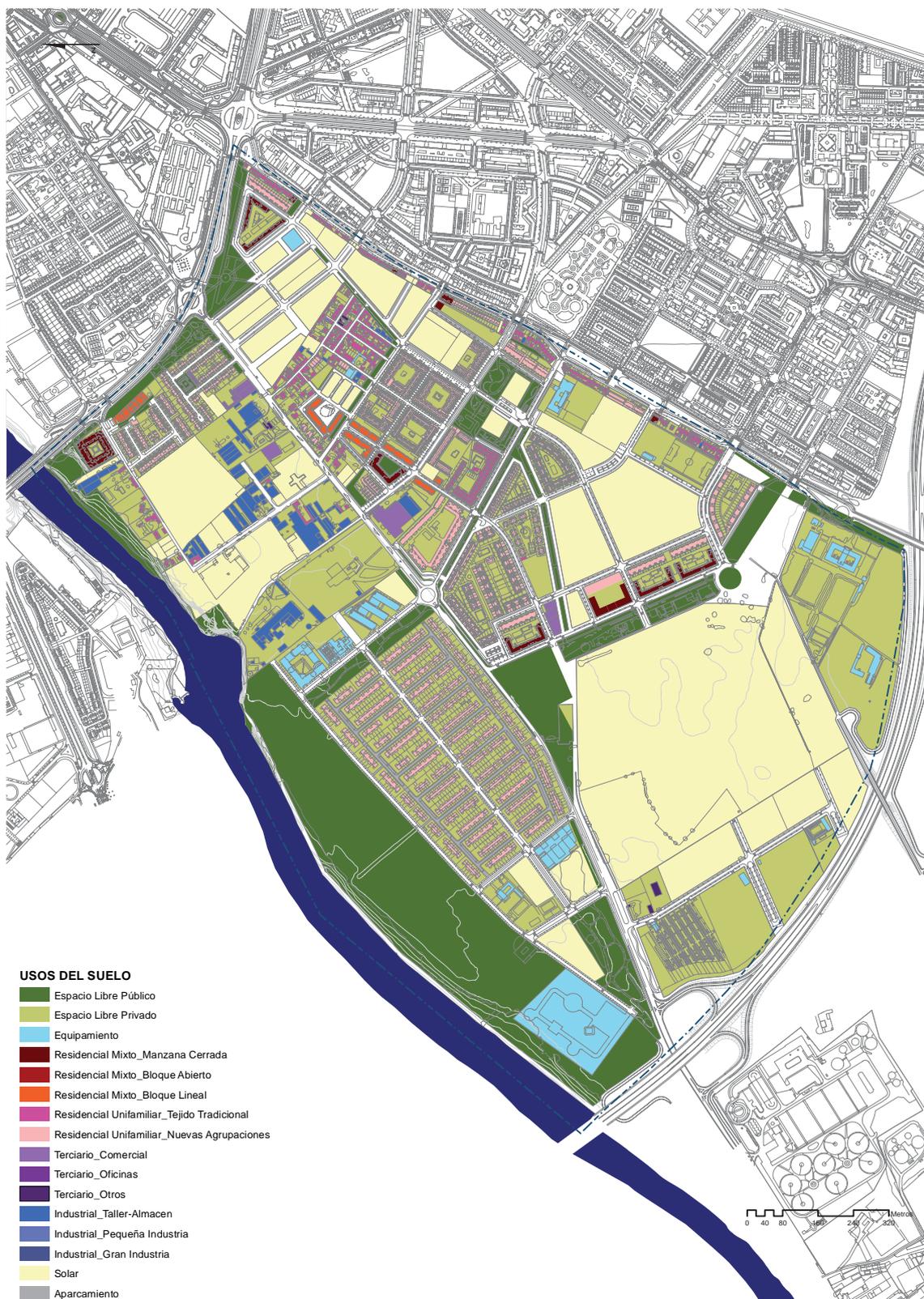
Tipología colectiva de bloque lineal.



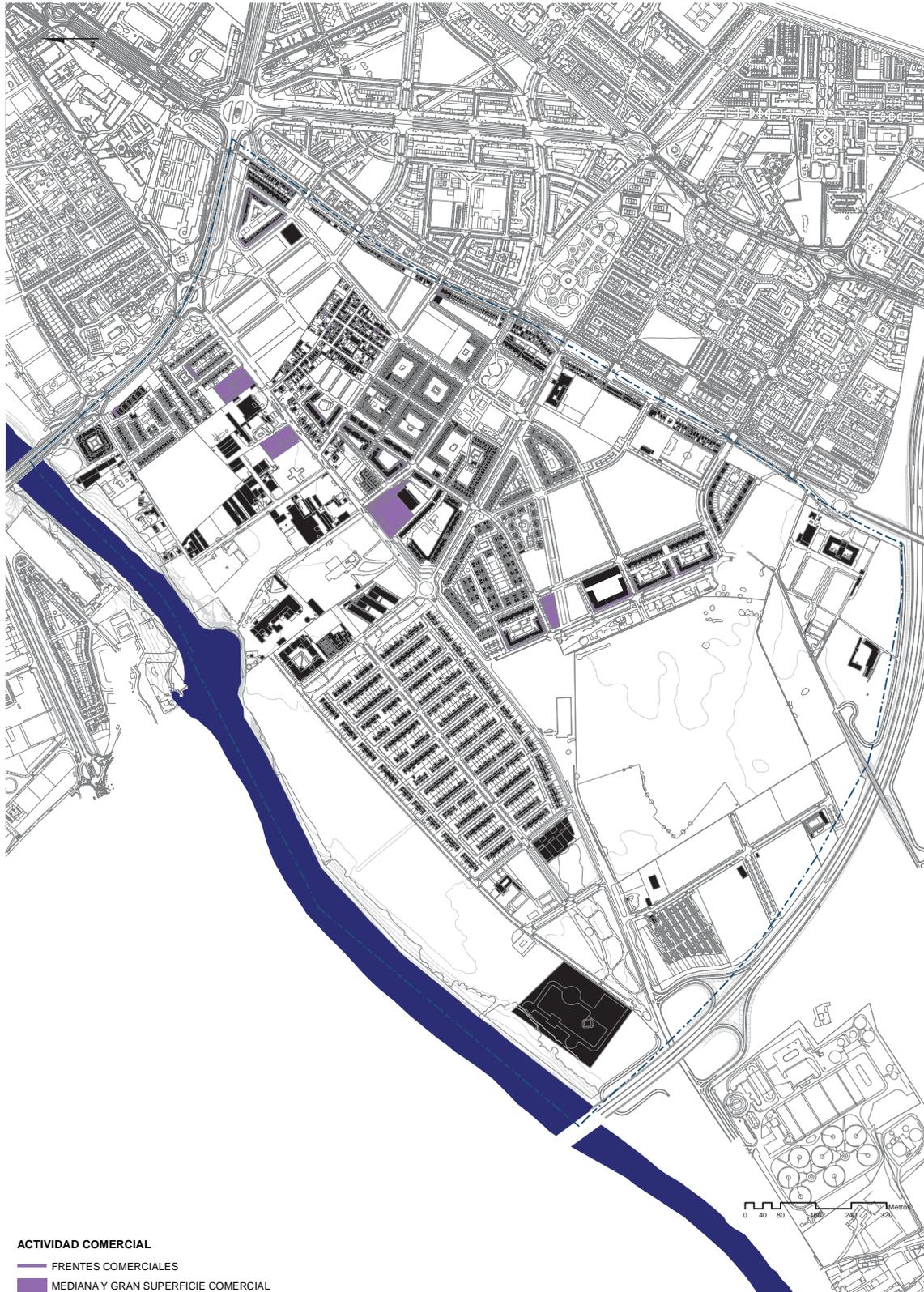
Almacén comercial junto al Camino Viejo de Simancas.



Naves industriales en la zona norte del barrio.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Nave industrial abandonada junto al Camino Viejo de Simancas.



Espacio sin urbanizar en el sector sur del plan parcial El Peral.

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

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

La zona industrial y de almacenes en el sector noroeste del barrio es de lejos la más deteriorada, con muchos edificios abandonados, deterioro que también está presente en algunas de las casas molineras en las zonas más antiguas del barrio, aunque no de forma generalizada.

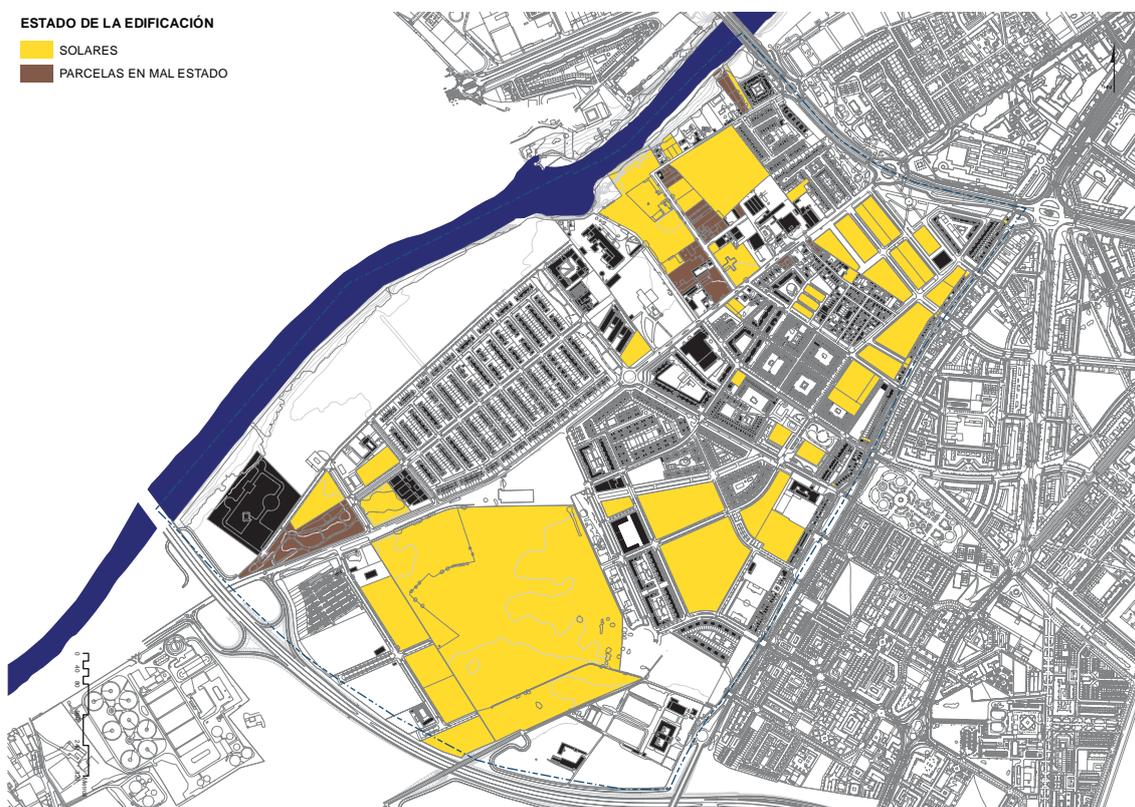
Por el contrario, los edificios construidos en los últimos veinte años presentan un muy buen estado, debido a la calidad constructiva de los mismos y a la correcta conservación, también de los espacios libres, todos de acceso únicamente privado.

**El número de solares o incluso de zonas sin urbanizar o parcelar es muy importante en todo el barrio.**

Existen zonas del barrio ya urbanizadas pero con muchos solares todavía disponibles, y son aún más amplias las zonas que ni siquiera han sido todavía urbanizadas, sobre todo en el sector sur del plan parcial El Peral y junto a toda la ribera del Pisuerga.

#### Plano de estado de la edificación.

**ESTADO DE LA EDIFICACIÓN**  
 SOLARES  
 PARCELAS EN MAL ESTADO



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

**El viario de Las Villas-Santa Ana-El Peral varía nuevamente de forma notable según la zona del barrio de que se trate.**

El asentamiento inicial de las Villas presenta un viario ortogonal y caracterizado sobre todo por su estrechez y ausencia de arbolado, aunque la escasa altura de las edificaciones no añade a esto problemas de soleamiento de las viviendas. En el caso de la zona más industrial del barrio, las dos calles principales ya mencionadas se complementan con otras pocas calles en ocasiones sin asfaltar y desde luego sin ninguna preocupación por la condiciones ambientales o de urbanización de las mismas.

Frente a ello, las calles correspondientes a los planes parciales recientes presentan unas características completamente diferentes, con muy buenas condiciones de urbanización, amplia presencia de arbolado y de espacio de aparcamiento y secciones bien dimensionadas en función de la jerarquía de las calles. Destacan de hecho algunas calles que incorporan bandas de espacio verde, como las de José Belicia o del Arándano.

**En lo que respecta a los parques, diversas circunstancias impiden que asuman un papel relevante en el barrio.**

Los parques más grandes se plantean como soluciones de borde, lo que ya de por sí limita mucho su uso. Además, el que se dispone junto a la avenida de Zamora está rodeado de solares sin ocupar, mientras que el que aparece junto a la Ronda Exterior, perteneciente a la urbanización Santa Ana, se encuentra en una posición de fuerte aislamiento y además afectado por un conflicto legal que ha provocado que se encuentre en situación de abandono y muy degradado tras más de cinco años sin mantenimiento.

Por otro lado, los parques que aparecen en zonas interiores del barrio son más pequeños pero tienen más interés, destacando el correspondiente al plan parcial de Las Villas Sur y el parque lineal junto a la calle Alcaparra, en el plan parcial El Peral. No obstante, en estos casos su potencial requiere de la consolidación de las zonas adyacentes para poder desarrollarse, ya que por ejemplo el parque lineal linda actualmente con terreno que ni siquiera está urbanizado.



Calle de Villabragima.



Calle de José Belicia.



Calle del Arándano.



Parque en estado de abandono en la zona de Santa Ana junto a la Ronda Exterior.



Parque lineal al sur del plan parcial El Peral.

#### D. Equipamientos.

**En el barrio destaca fundamentalmente el conjunto de dotaciones municipales junto a la Ronda Exterior.**

Este conjunto de dotaciones de carácter urbano incluye el centro municipal de acústica, el depósito de la grúa, el depósito canino y otros diversos equipamientos.

**Por el contrario, el equipamiento local es más escaso y disperso.**

Al margen de dos colegios, dos residencias de ancianos (privadas) y de algunas dotaciones deportivas (casi todas privadas), no existe ningún otro equipamiento local, aunque la actual población del barrio tampoco permite hablar de carencias graves. En este sentido, los diversos solares dotacionales del barrio deberían permitir satisfacer las necesidades que surjan en el futuro.



Punto limpio en el conjunto dotacional junto a la Ronda Exterior.



CEIP El Peral.



Colegio Nuestra Señora del Pilar.



Campos de fútbol Hermanos Lesmes.



Plano de equipamientos y espacios libres.