

3.3. Arca Real.

A. Morfología urbana, tipos edificados y usos.

A.1. Morfología urbana y tipologías edificatorias.

El barrio de Arca Real presenta una trama reticular referenciada a la calle homónima, con algunas deformaciones de adaptación a los bordes.

La calle Arca Real y el parque lineal que recoge el trazado de la canalización histórica definen un sector más o menos rectangular ordenado mediante una retícula que define una calle central equidistante de ambos elementos. Por otro lado, entre el parque lineal y las naves de la avenida de Madrid se disponen una serie de calles perpendiculares a este parque que rematan en un bulevar que sirve de espacio de transición hacia las traseras de estas naves, en un espacio de forma triangular.

Asimismo, hay que mencionar que la zona del barrio correspondiente al asentamiento marginal de la Bombilla o de los Atrevidos presenta un parcelario totalmente diferente, bastante más irregular y de mucha menor escala.

Finalmente, entre la avenida de Zamora y la Ronda Exterior aparecen edificaciones dispersas ligadas a la carretera del Arca Real (Colegio de Nuestra Señora del Rosario) o a la avenida de Madrid (Colegio de San Agustín y FASA-Renault).

Las tipologías abiertas son dominantes en la amplia zona correspondiente al plan parcial Arcas Reales, mientras que la casa molinera aparece en el asentamiento marginal de la Bombilla.

Los todavía escasos solares ocupados del plan parcial se han resuelto mediante conjuntos de torres o mediante bloques lineales en parcelas con abundantes espacios libres privados.

En las zonas preexistentes, al margen de las numerosas edificaciones de carácter industrial, aparece también algún bloque de viviendas pero son claramente dominantes las



Las tipologías abiertas con grandes espacios libres son dominantes en el barrio.
 Arriba, conjunto de torres, y abajo, bloque lineal.



Casas molineras en el asentamiento de la Bombilla.

Imagen de los terrenos del barrio aún sin urbanizar, intuyéndose el trazado de la retícula.

[Fuente: Bing Maps (2012)]



tipologías unifamiliares, fundamentalmente casas molineras procedentes del asentamiento original de la Bombilla que alternan con alguna vivienda aislada (en este caso con parcelas bastante grandes) y con algunas sustituciones.

A.2. Usos.

Arca Real es un barrio que actualmente combina a partes iguales el uso residencial y el de carácter industrial.

Las casas molineras y los edificios nuevos ya construidos conviven con las naves junto a la carretera de Madrid y junto a la calle Arca Real, ya existentes desde hace tiempo, y también con los nuevos edificios industriales construidos recientemente en el borde con el polígono de Argales, casi todos ocupados por la empresa Quesos Entrepinares.

Los usos comerciales son actualmente inexistentes, excluyendo quizá los que aparecen con un carácter mixto comercial-industrial en las ya citadas naves, ya que aunque algunos de los edificios nuevos presentan locales comerciales ninguno de ellos está ocupado en la actualidad. Por otro lado, también hay que mencionar los dos edificios de oficinas entre la avenida de Madrid y la vía del ferrocarril Valladolid-Ariza, en el extremo norte del barrio.

Finalmente, en la zona más allá de la avenida de Zamora conviven usos de industria pesada (factoría de FASA-Renault) con la presencia de los ya mencionados colegios (únicos equipamientos de la zona), de una residencia de religiosos y también de un hotel que incorpora instalaciones deportivas.



Factoría de Quesos Entrepinares, en el límite con el polígono de Argales.



Zona industrial de naves junto a la carretera de Madrid.



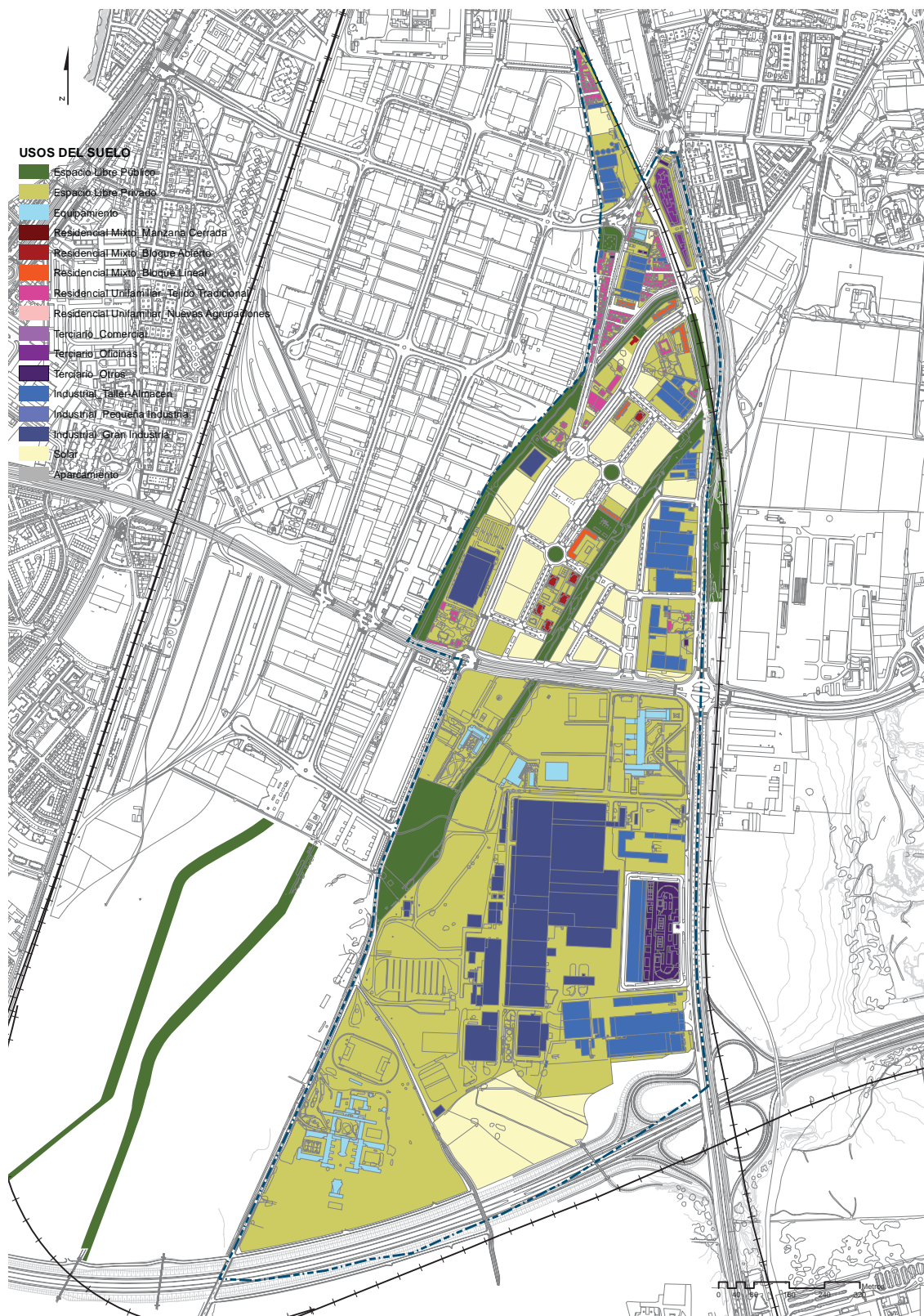
Locales comerciales sin ocupar en uno de los nuevos edificios del plan parcial Arcas Reales.



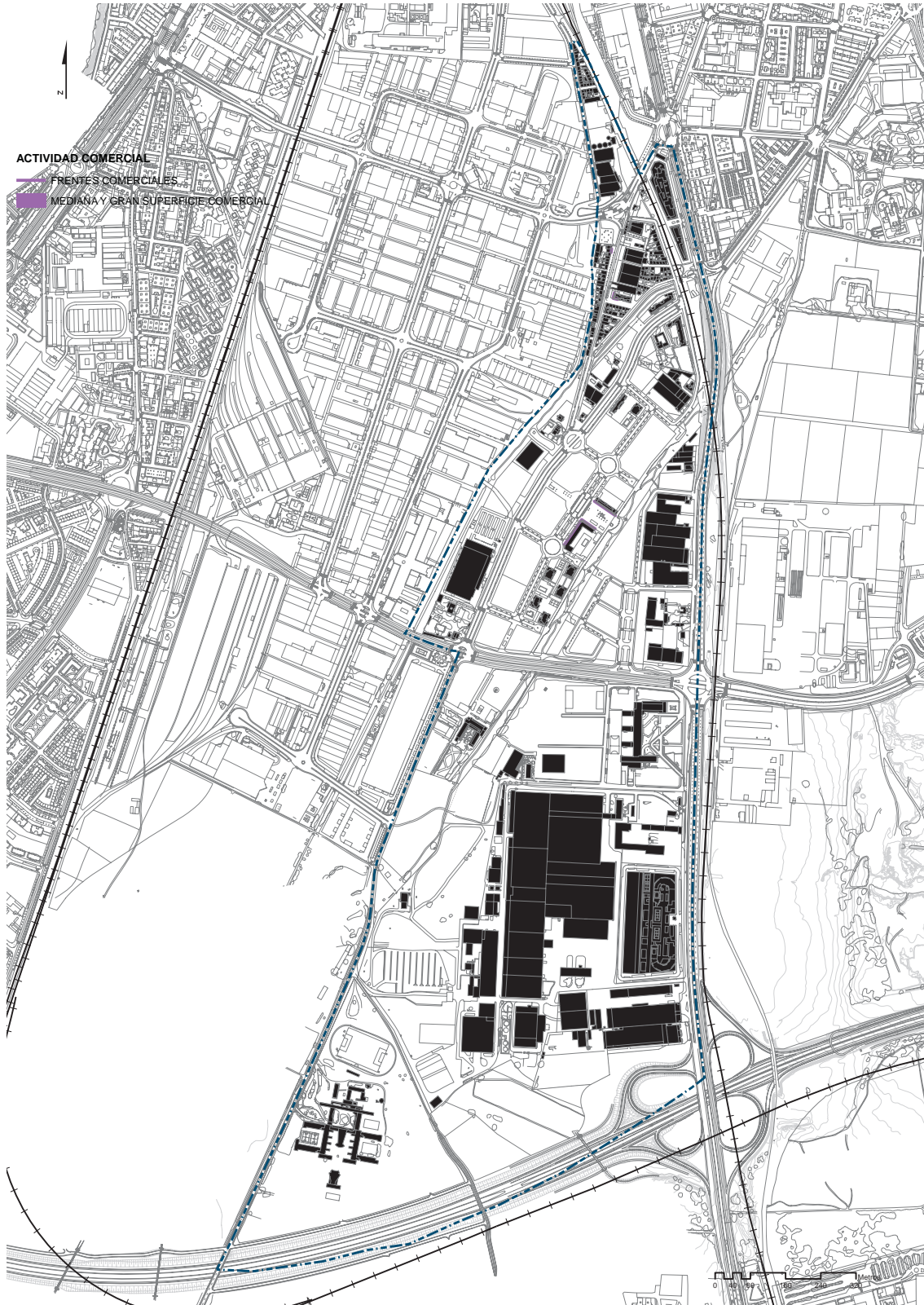
Edificio de oficinas en el extremo norte del barrio.



Residencia de religiosos de La Salle.



Plano de usos del suelo.



Plano de actividad comercial.



Vivienda unifamiliar deteriorada en el asentamiento de la Bombilla.



Solares aún sin ocupar.



Amplia cantidad de suelo sin urbanizar al sur de la ronda interior.

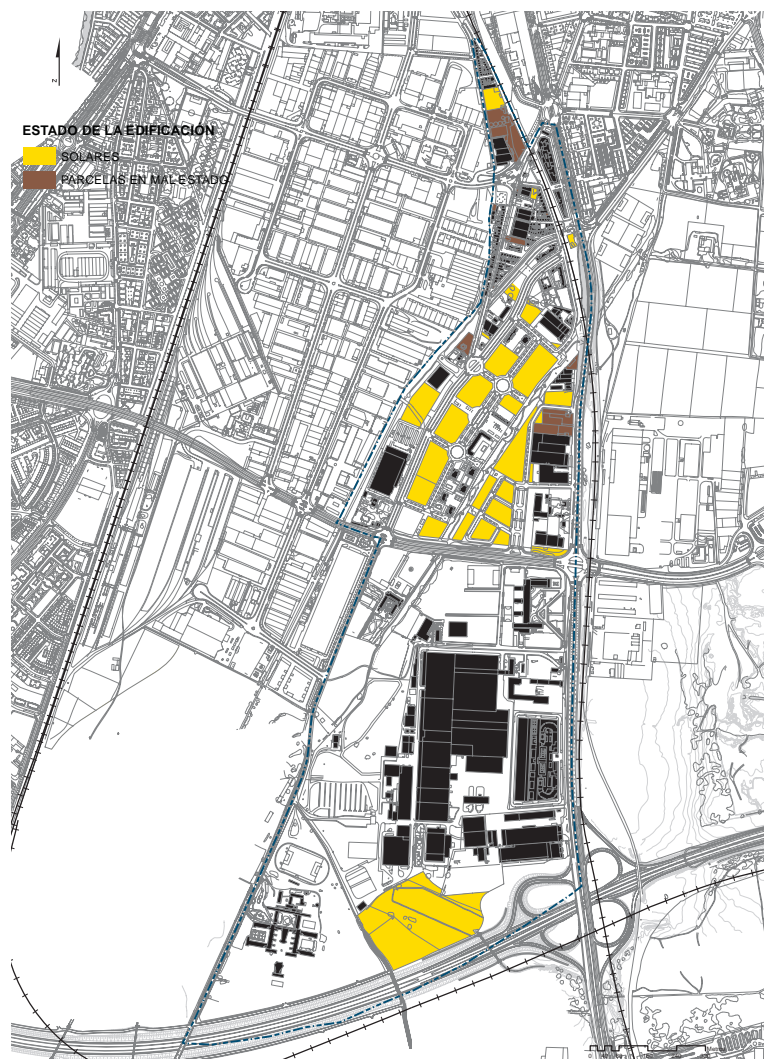
B. Sobre el estado de la edificación.

El estado de la edificación varía mucho entre los edificios nuevos y los del asentamiento de la Bombilla.

Algunas de las casas molineras del barrio original presentan un importante deterioro, apareciendo incluso algunos casos de abandono o daño grave, y las naves más antiguas se encuentran también en esta misma situación, con algunas de ellas asimismo abandonadas o directamente en ruinas, por ejemplo en el extremo norte del barrio o en la parte más al norte de la avenida de Madrid. Por el contrario, los edificios correspondientes al plan parcial Arcas Reales, recientemente construidos, presentan un estado óptimo.

El número de solares disponibles es actualmente muy alto en el barrio.

Solo una pequeña parte de los solares derivados del plan parcial Arcas Reales han sido ocupados, existiendo mucho espacio vacante tanto para usos residenciales como dotacionales, al margen del suelo sin ordenar al otro lado de la ronda interior.



Plano de estado de la edificación.

C. Espacio público: viario y espacios libres.

El viario del barrio varía mucho entre el diseñado por el plan parcial y el existente en el asentamiento de la Bombilla.

El barrio de la Bombilla presenta un viario muy estrecho, sin arbolado y en muchas ocasiones rematado en fondos de saco, aunque se han llevado a cabo algunas operaciones como el ensanchamiento de una calle eliminando una espina central de edificios.

Por el contrario, las calles derivadas del plan parcial Arcas Reales presentan secciones bien dimensionadas, arbolado generalizado y una jerarquía en la que también se plantean remates en fondo de saco pero específicamente diseñados para aparcamientos.

Los espacios libres consisten por un lado en dos parques lineales que recogen el trazado de la canalización de las Arcas Reales y del canal del Duero respectivamente, y por el otro en un bulevar y una gran plaza en sendas zonas del plan parcial.

El elemento más interesante es sin duda el parque que recoge tanto las Arcas Reales como una notable pendiente que divide el barrio en dos zonas a distinta altura, ya que la urbanización en torno al canal del Duero queda penalizada al estar el tramo más interesante rodeado de naves industriales.

Asimismo, en la zona más elevada del barrio aparece un pequeño bulevar que funciona como espacio de transición hacia las traseras de las naves de la avenida de Madrid, mientras que



Calle Arca Real a su paso por la Bombilla (arriba) y por el nuevo plan parcial (abajo).



Calle interior en la zona de la Bombilla.

Parque de las Arcas Reales.





Parque lineal junto al canal del Duero.



Parque de las Arcas Reales en su continuación al otro lado de la avenida de Zamora, junto al colegio Nuestra Señora del Rosario.

Plaza en el centro del nuevo plan parcial, remate de un bulevar peatonal.

en la zona inferior, mucho más grande, se dispone como espacio representativo y de reunión un paseo peatonal que remata en una gran plaza limitada al frente por el parque de las Arcas Reales y con edificios de viviendas en los otros dos lados.

Finalmente hay que mencionar que en la zona más allá de la avenida de Zamora se ha querido prolongar el citado parque lineal que en el barrio de Arca Real recoge el trazado de esta canalización histórica, si bien su completo aislamiento en este tramo ha causado un importante deterioro que tampoco se ha revertido.



D. Equipamientos.

El barrio no cuenta en estos momentos con ningún equipamiento, excepción hecha de los colegios de San Agustín y de Nuestra Señora del Rosario, de un carácter muy autónomo.

El nuevo plan parcial prevé eso sí tres solares dotacionales, aunque en cualquier caso es probable que exista dependencia respecto de los equipamientos de otros barrios cercanos, cuya accesibilidad desde Arca Real actualmente no es muy buena al encontrarse rodeado de suelo industrial o directamente sin urbanizar.

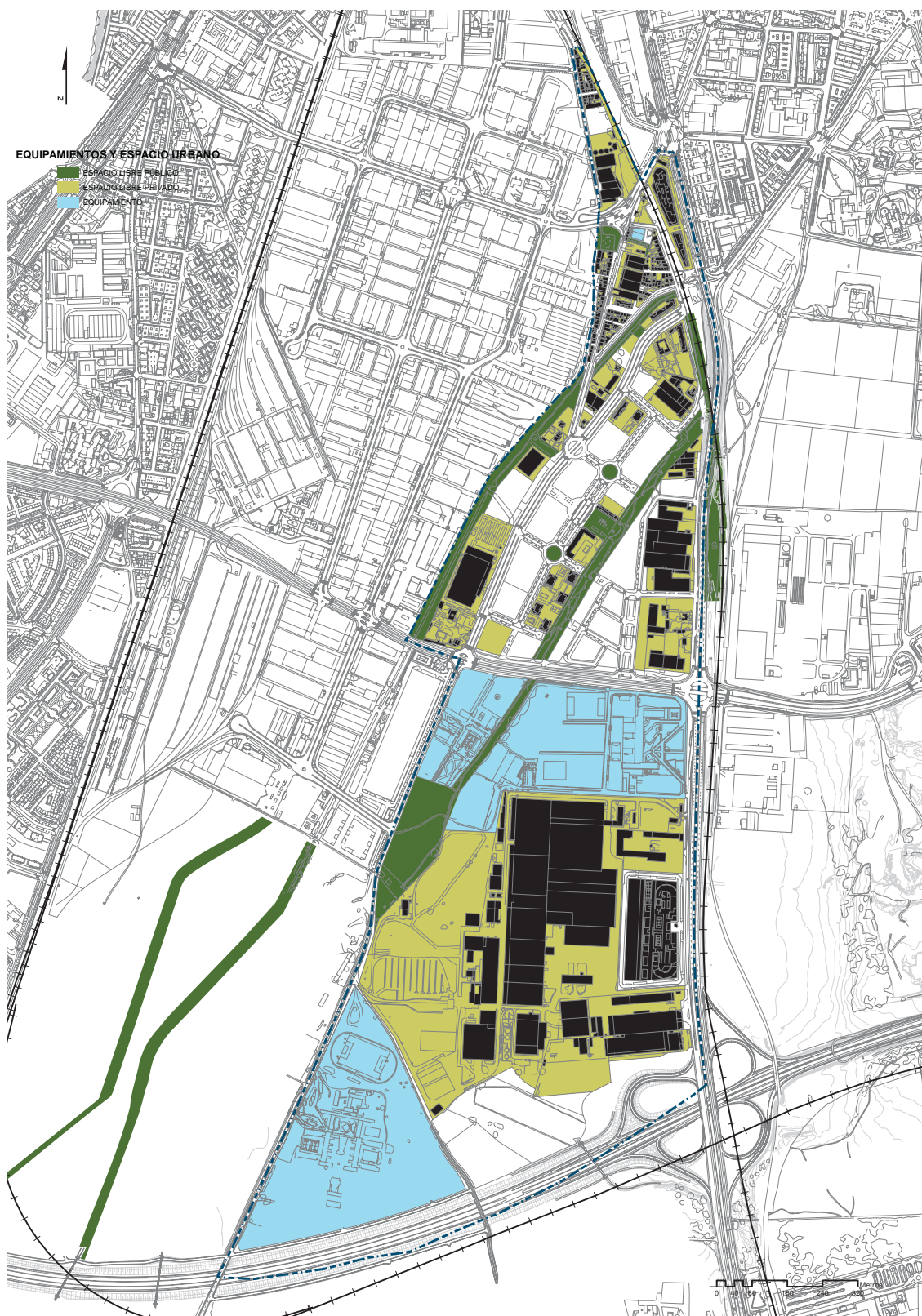


Colegio San Agustín.



Colegio Nuestra Señora del Rosario, en el límite sur junto a la ronda exterior.

[Fuente: Bing Maps (2012).]



Plano de equipamientos y espacios libres.

