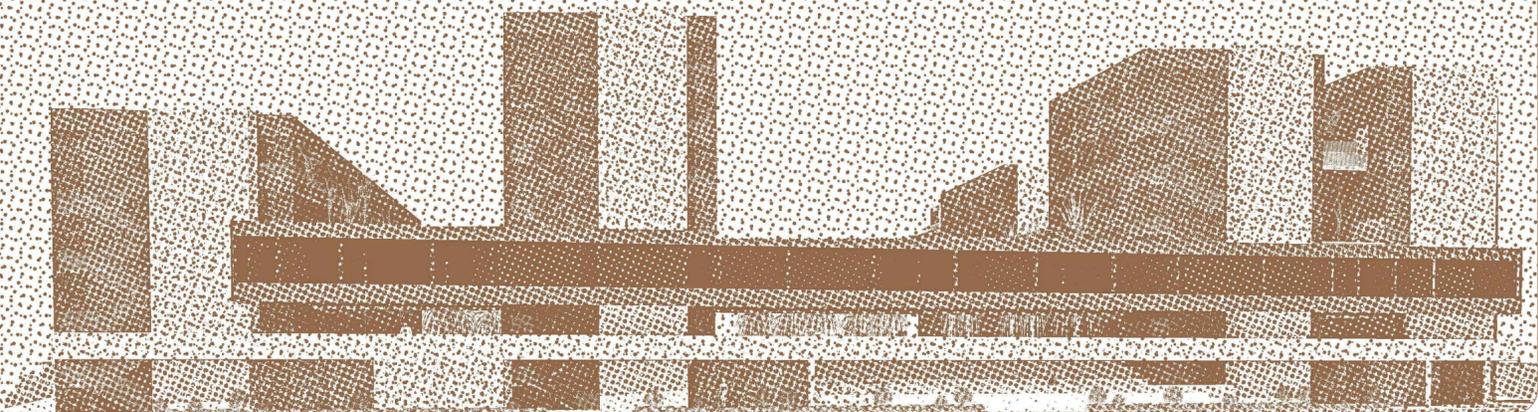


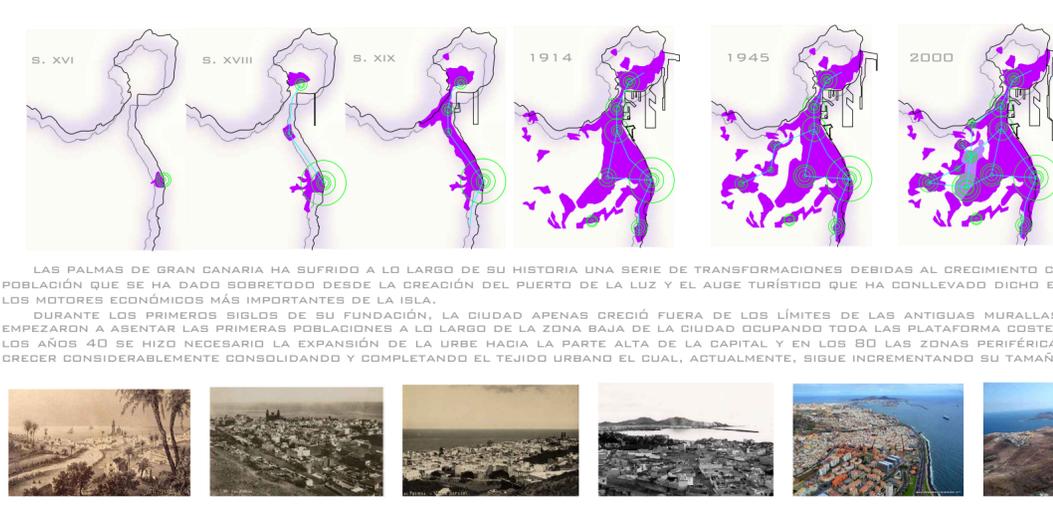
**INTERVENCIÓN RESIDENCIAL
EN SIETE PALMAS
(LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)**



SITUACIÓN Y CONTEXTO



CIUDAD Y PERIFERIA



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA HA SUFRIDO A LO LARGO DE SU HISTORIA UNA SERIE DE TRANSFORMACIONES DEBIDAS AL CRECIMIENTO CONSIDERABLE DE POBLACIÓN QUE SE HA DADO SOBRETUDO DESDE LA CREACIÓN DEL PUERTO DE LA LUZ Y EL AUGE TURÍSTICO QUE HA CONLLEVADO DICHO ENCLAVE, UNO DE LOS MOTORES ECONÓMICOS MÁS IMPORTANTES DE LA ISLA.

DURANTE LOS PRIMEROS SIGLOS DE SU FUNDACIÓN, LA CIUDAD APENAS CRECIÓ FUERA DE LOS LÍMITES DE LAS ANTIGUAS MURALLAS HASTA QUE SE EMPEZARON A ASENTAR LAS PRIMERAS POBLACIONES A LO LARGO DE LA ZONA BAJA DE LA CIUDAD OCUPANDO TODA LA PLATAFORMA COSTERA. A PARTIR DE LOS AÑOS 40 SE HIZO NECESARIO LA EXPANSIÓN DE LA URBE HACIA LA PARTE ALTA DE LA CAPITAL Y EN LOS 80 LAS ZONAS PERIFÉRICAS EMPEZARON A CRECER CONSIDERABLEMENTE CONSOLIDANDO Y COMPLETANDO EL TEJIDO URBANO EL CUAL, ACTUALMENTE, SIGUE INCREMENTANDO SU TAMAÑO.

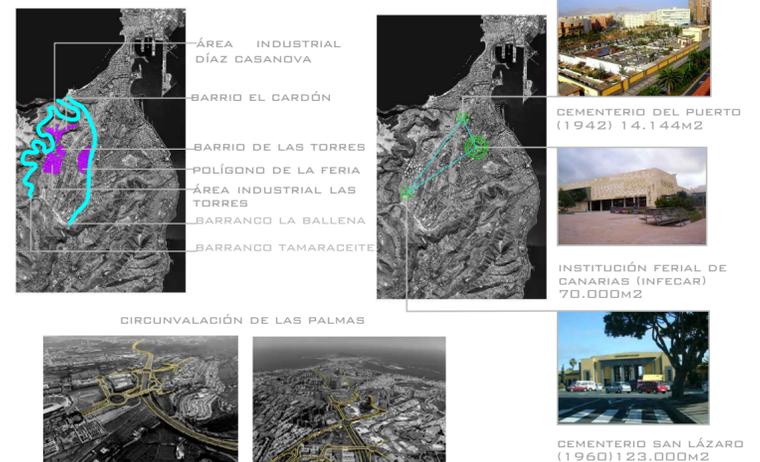
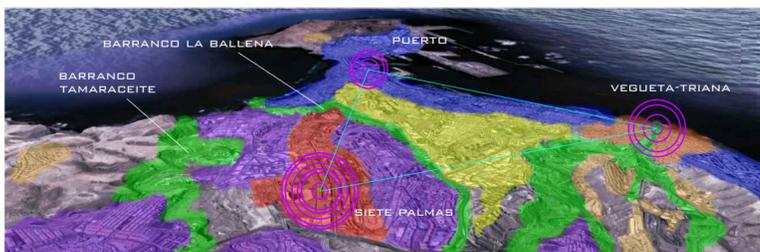


EVOLUCIÓN URBANA DE LA ZONA

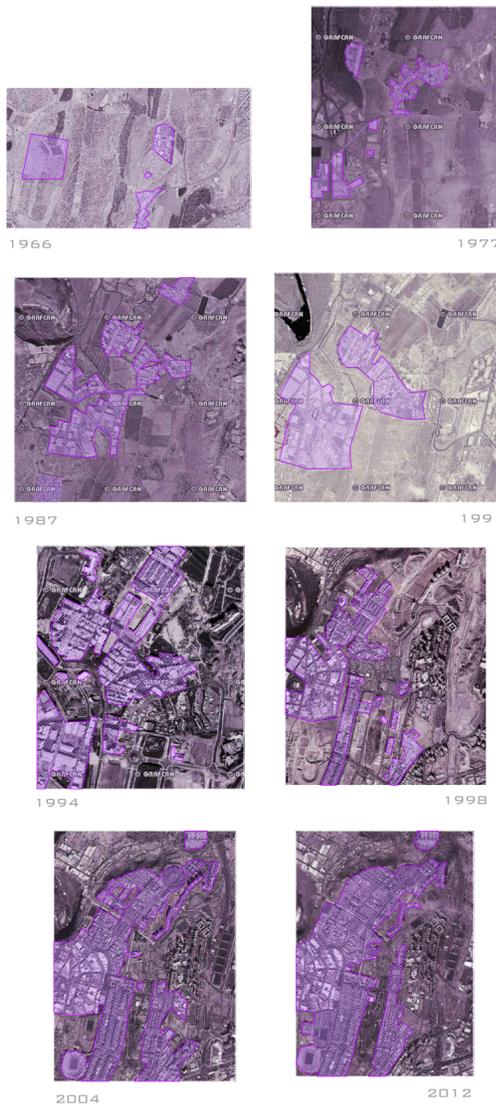
EL PROCESO DE CRECIMIENTO DE SIETE PALMAS SE ENMARCA DENTRO DE LO QUE EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA DENOMINA COMO "OPERACIONES ESTRUCTURALES APOYADAS EN NUEVAS ÁREAS RESIDENCIALES", MÁS CONCRETAMENTE DENTRO DE LA PROPUESTA ESTRUCTURAL DE "NUEVA CIUDAD ALTA". EL OBJETIVO PRINCIPAL DE LAS OPERACIONES ESTRUCTURALES ES CONSEGUIR QUE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS DE LA CIUDAD SE SOMETAN A LA DISCIPLINA DE UNA ORDENACIÓN INTEGRAL, QUE TENGA LA CALIDAD DE ESTRUCTURAR LA CIUDAD. DE ESTA FORMA, LA PROPUESTA DE NUEVA CIUDAD ALTA, SURTIÓ COMO CONSECUENCIA DE UNA SERIE DE CIRCUNSTANCIAS ENTRE LAS QUE SE DESTACAN:

- * EXISTENCIA DE DIVERSAS OPERACIONES DE CRECIMIENTOS RESIDENCIALES PLANIFICADOS DE FORMA INDIVIDUALIZADA, UNAS VECES EN PROCESO DE EJECUCIÓN Y OTROS EN FASE DE TRAMITACIÓN.
- * EXISTENCIA DE UNOS LÍMITES FÍSICOS DIFÍCILMENTE FRANQUEABLES, COMO SON LOS DE LOS BARRANCOS DE LA BALLENA Y EL DE TAMARACEITE, EN DICHO INTERFLUVIO TIENEN NOTORIA PRESENCIA LOS NÚCLEOS URBANOS DISCONTINUOS COMO LOS POLÍGONOS DE LA FERIA, BARRIOS DE URBANIZACIÓN ESPONTÁNEA COMO LAS TORRES O EL CARDÓN, O ÁREAS INDUSTRIALES COMO LAS DE LAS TORRES INDUSTRIAL O DÍAZ CASANOVA.
- * EXISTENCIA DE GRANDES DOTACIONES DE RANGO INSULAR COMO EL RECINTO FERIAL, Y DE RANGO MUNICIPAL COMO LOS CEMENTERIOS DEL PUERTO Y SAN LÁZARO.
- * EJECUCIÓN DE LA CIRCUNVALACIÓN, QUE RECORRE TODO EL COSTADO DE ESTE ÁMBITO Y LO ATRAVIESA EN SU EXTREMO SUR.

LOS PRIMEROS PASOS PARA LA CREACIÓN DE ESTE NUEVO SECTOR DE LA CIUDAD SE DIERON EN 1991, CON LA APARICIÓN DEL PLAN PARCIAL SAN LÁZARO-LAS PALMAS, DOCUMENTO EN EL QUE SE ESTABLECEN LAS INFRAESTRUCTURAS A DESARROLLAR, ASÍ COMO SU PARCELACIÓN. POR TANTO, ESTAMOS ANTE UN CRECIMIENTO CUYO DESARROLLO ES FRUTO DE UNA PLANIFICACIÓN PREVIA, SITUACIÓN MUY DIFERENTE A LA DE ÁREAS PERIFÉRICAS DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, EN LAS QUE SE HA PRODUCIDO UN CRECIMIENTO ESPONTÁNEO, EN ALGUNOS CASOS Y EN LAS QUE LOS ELEMENTOS REGULADORES SÓLO HAN IDO APARECIENDO CUANDO EL PROCESO URBANO YA ESTABA CONSOLIDADO.



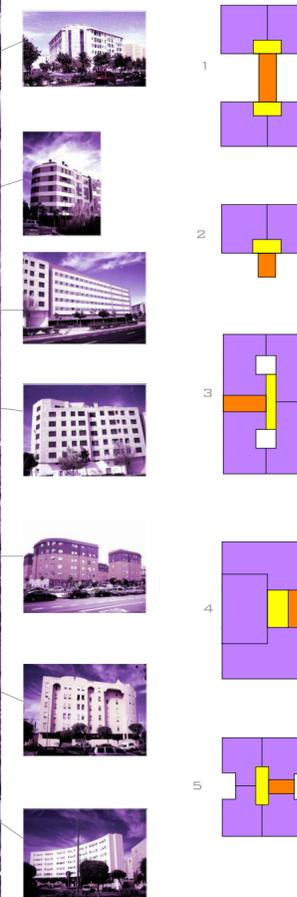
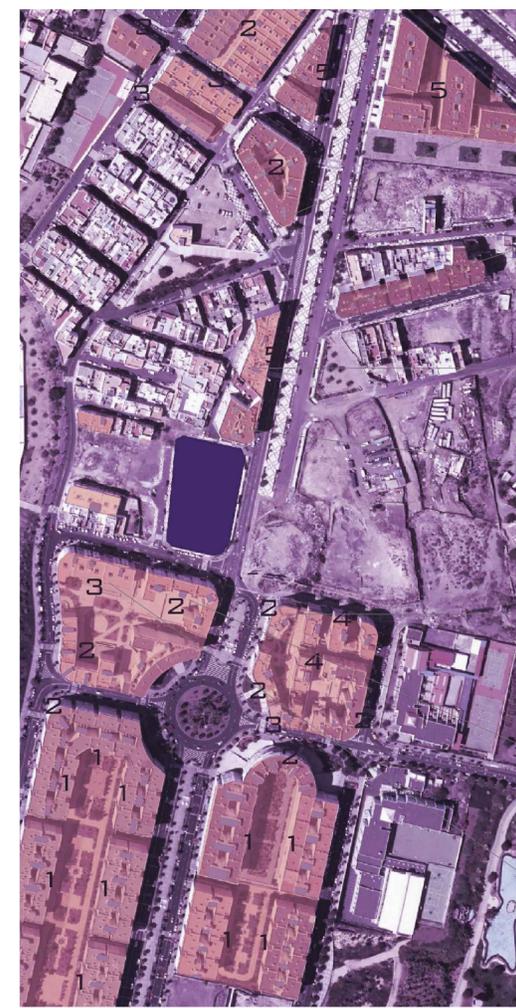
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA



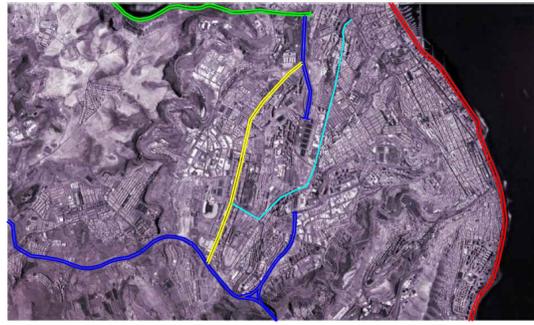
TIP DE EDIFICACIÓN EN BLOQUES AISLADOS SEGÚN LA POSICIÓN DE LOS NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN



- VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO
- VIVIENDAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS Y ADOSADAS
- VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS
- NAVES INDUSTRIALES
- EDIFICACIONES DEPORTIVAS
- EDIFICACIONES DEPORTIVAS
- EDIFICACIONES DOCENTES
- EDIFICACIONES COMERCIALES



ESQUEMA DE RELACIÓN-VIARIO CON EL EXTERIOR



- AVENIDA MARÍTIMA
- AUTOVÍA DEL NORTE
- CIRCUNVALACIÓN GC-3
- AVENIDA PINTOR PELO MONZÓN Y AVENIDA JUAN CARLOS I
- AVENIDA DE ESCALERITAS

DISTANCIAS ENTRE PARCELA Y EQUIPAMIENTOS MÁS IMPORTANTES

HIPERDINO
COCHE: 500M, 1MIN.
PEATONAL: 450M, 6 MIN.

ESTADIO DE GRAN CANARIA
COCHE: 1.9 KM, 4 MIN.
PEATONAL 1.1 KM, 15 MIN.

CC. SIETE PALMAS
COCHE: 1.4 KM, 3MIN.
PEATONAL: 1.4KM, 19MIN.

CC. EL CORTE INGLÉS/HIPERCOR
COCHE: 2.2 KM, 5 MIN.
PEATONAL: 1.9 KM, 22 MIN.

PARQUE JUAN PABLO II
COCHE: 550 M, 2MIN.
PEATONAL: 450M, 6MIN.

HOSPITAL DR. NEGRÍN
COCHE: 1.6 KM, 8MIN.
PEATONAL: 15KM, 16MIN.

CC. LAS RAMBLAS
COCHE: 700M, 1MIN.
PEATONAL: 700M, 7MIN.

— COCHE
— PEATONAL

GEOMORFOLOGÍA

LA PARCELA TIENE UN DESNIVEL RESPECTO A LA AVENIDA PINTOR FELD MONZÓN DE 4M EN SU PARTE NORTE Y DE 3M EN LA SUR, YA QUE ESTA TIENE UNA PENDIENTE SALVANDO EN SU RECORRIDO POR LA PARCELA 1M.

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES



- PARCELA DE ESTUDIO
- PARQUE
- ESPACIO DEPORTIVO
- CENTRO COMERCIAL
- CENTRO EDUCATIVO
- CORREOS
- CENTRO MÉDICO
- IGLESIA
- GASOLINERA
- CENTRO SOCIAL
- FARMACIA
- PARADA DE AUTOBUS
- PARADA DE TAXI
- PARQUE INFANTIL
- PLAZA

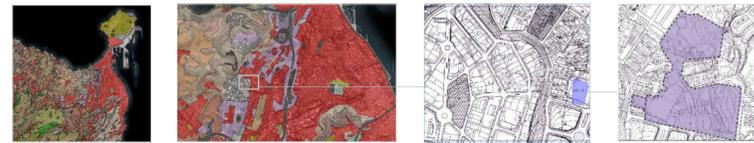
PRINCIPALES EQUIPAMIENTOS

1. CENTRO COMERCIAL EL CORTE INGLÉS /HIPERCOR
2. CENTRO COMERCIAL SIETE PALMAS
3. CENTRO COMERCIAL LAS RAMBLAS
4. SUPERFICIE COMERCIAL HIPERMERCADO HIPERDINO
5. HOSPITAL DOCTOR NEGRÍN
6. PARQUE JUAN PABLO II
7. ESTADIO DE GRAN CANARIA

TRANSPORTE PÚBLICO

- A) ZONA NORTE: GUAGUAS INTERURBANAS DE GLOBAL Y MUNICIPALES URBANAS L-91, L-44, L-45, L-46, L-47, L-48, L-31.
- B) ZONA CENTRO: GUAGUAS MUNICIPALES URBANAS L-91, L-45, L-46, L-48, L-31.
- C) ZONA SUR: GUAGUAS MUNICIPALES URBANAS L-91, L-45, L-46, L-48.

PLANEAMIENTO



CARACTERIZACIÓN DEL SUELO: URBANIZADO CONSTRUÍDO RESIDENCIAL

REGULACIÓN DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN HOJA RS 17-M
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

UNIDAD DE ACTUACIÓN

EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA SITUÁ A LA PARCELA DE ESTUDIO DENTRO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DENOMINADA "LAS TORRES IV", EN EL BARRIO DE LAS TORRES, SECTOR 7 ESCALERITAS EN EL SECTOR URBANÍSTICO 14 LAS TORRES. SE TRATA DE UN SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO DONDE SE HAN PROPUESTO DOS ORDENANZAS, LA M6 Y LA RB2 QUE ES LA DE LA PARCELA DE ESTUDIO. ESTE ÁMBITO FORMABA PARTE DEL SUELO URBANIZABLE QUE ORDENABA EL PLAN PARCIAL "LAS TORRES POLÍGONO II", Y SE REFIERE A ZONAS DE EDIFICACIÓN EN BLOQUES AISLADOS SOBRE PARCELAS DE GRAN SUPERFICIE. SE PRETENDE CON ESTAS EDIFICACIONES LLEGAR A UNAS DENSIDADES MEDIAS PERO MANTENIENDO UNA PARTE DE LAS PARCELAS COMO ESPACIOS LIBRES AJARDINADOS DE USO PRIVADO.



ORDENANZA RB2 :

- *BLOQUES AISLADOS NORMALMENTE SOBRE PARCELAS DE GRAN SUPERFICIE.
- SUPERFICIE MÍNIMA: 1.000 M2
- RETRANQUEOS: 3 M TANTO EN LAS LÍNEAS DE FACHADAS A VIALES COMO A LOS ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.
- SEPARACIÓN A LINDEROS: 6 M COMO MÍNIMO
- SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS: 12 M MÍNIMO
- LIMITACIÓN DEL TAMAÑO DE LOS EDIFICIOS Y OCUPACIÓN MÁXIMA DE LAS PARCELAS:

SOBRE RASANTE: 40% FRAGMENTADA EN EDIFICIOS AISLADOS CUYA OCUPACIÓN NO SUPERE LOS 1200 M2

BAJO RASANTE: 60% PUEDE SER CONTINUA

- ALTURAS: MÁXIMA 6 PLANTAS Y MÍNIMA 4 PLANTAS RESPECTO A LA RASANTE
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA: COMPLEMENTARIA: 0,40 M2/M2, RESIDENCIAL: 1,60 M2/M2

DATOS FACILITADOS POR EL AYUNTAMIENTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.

CRÍTICA A LA ORDENANZA

ATENDIENDO A TODOS LOS PARÁMETROS QUE DICHA ORDENANZA EXIGE PARA ESTA PARCELA TALES COMO SEPARACIÓN A LINDEROS O EDIFICACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE MUY RESTRICTIVOS PARA UNA PARCELA DE ESTA SUPERFICIE, PODEMOS SACAR LA CONCLUSIÓN QUE LA EDIFICACIÓN RESULTANTE SERÍA MUY DEFICIENTE PARA LO QUE PODRÍA SER, ES DECIR, EL EDIFICIO QUE HABRÍA QUE HACER ATENDIENDO A LA ORDENANZA ES MUCHO PEOR QUE EL QUE PLANTEO EN ESTE PROYECTO. POR ELLO, Y AMPARÁNDOME EN EL "PROYECTO URBANO" QUE ANTEPONE LA ARQUITECTURA AL URBANISMO ORDENANZISTA CLÁSICO, ME GUÍO POR PARÁMETROS MÁS LÓGICOS Y REALISTAS PARA LA PARCELA Y LA ZONA EN LA QUE ACTÚO EVITANDO OBTENER UN EDIFICIO PEOR A LA LÓGICA URBANÍSTICA Y POR TANTO A LA PROPUESTA PLANTEADA.

REFERENCIAS

1. GOLDEN LANE - ALISON Y PETER SMITHSON
TRASLADAR LA VIDA DEL DÍA A DÍA A LA VIDA URBANA MODERNA. LAS CIUDADES PRONTO SIN ALMA, SIN RELACIÓN SOCIAL. AQUÍ HICIERON ESPACIOS PARA POTENCIAR LA INTEGRACIÓN SOCIAL.



2. BERGPOLDERFLAT - M. BRINKMAN
UN SIMPLE PRISMA DE VIVIENDAS PASANTES EN GALERÍA CON SU EJE LONGITUDINAL ORIENTADO NORTE-SUR. LOS ÚNICO AÑADIDOS A ESTA LEVE ESTRUCTURA SON UN VOLUMEN ACRISTALADO QUE CONTIENE EL ASCENSOR Y LA ESCALERA, ASÍ COMO UNA PEQUEÑA CUBIERTA EN LA PLANTA BAJA QUE CONFIGURA EL HALL DE ACCESO Y UN LOCAL COMERCIAL.



3. GIFY KITAGATA APARTMENTS -SANAA
LA IDEA PRINCIPAL DEL DESARROLLO DEL PROYECTO FUE EMPLAZAR LOS EDIFICIOS EN EL PERÍMETRO DEL TERRENO PARA PODER DEJAR ÁREAS DE PARQUE EN EL INTERIOR, DE ESTO NACE LA FORMA EN DOBLE L DEL EDIFICIO - "ELES" QUE SE QUIEBRAN - . DE BASE ANGOSTA.



4. HOTEL AC DE CÓRDOBA. JUSTO FERNÁNDEZ TRAPA DE ISASI Y ALFONSO CÁCERES ÁVILA

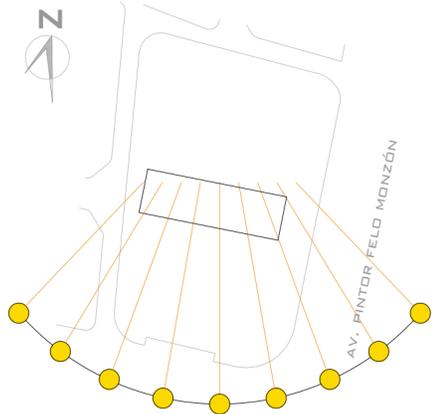


5. VIVIENDAS EN CARABANCHEL. 2+1 ARQUITECTOS



6. EDIFICIO INAKASA ALEXIS LÓPEZ ACOSTA

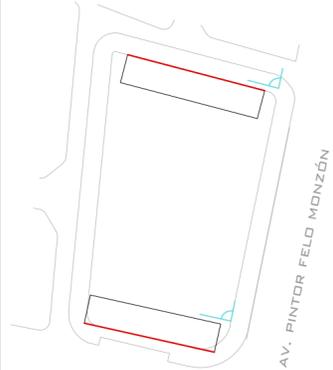




SE PARTE DE LA IDEA DE QUE LE DE EL SOL A TODAS LAS VIVIENDAS, POR ELLO ESTAS DEBEN ESTAR ORIENTADAS AL SUR. PARA MANTENER UNA RELACIÓN FORMAL CON LA PARCELA SE TOMA COMO ORIENTACIÓN LA SURDESTE DE MODO QUE LA PIEZA QUEDE PERPENDICULAR A LA VÍA PRINCIPAL.



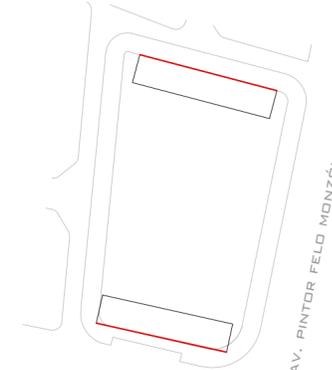
DEBIDO A ESTO, Y PARA EVITAR QUE LAS VIVIENDAS QUEDEN A NORTE, HAREMOS QUE ESTAS DEN AL SUR, QUEDANDO AL NORTE LAS ZONAS DE PASO DEL EDIFICIO. SIGUIENDO EL MISMO ESQUEMA, EN LAS VIVIENDAS HABRÍA QUE DIFERENCIAR DOS BANDAS, UNA NORTE DONDE QUEDEN LAS ESTANCIAS HÚMEDAS Y OTRA AL SUR A LA QUE DEN LA MAYOR PARTE DE ESTANCIAS VIVIDERAS.



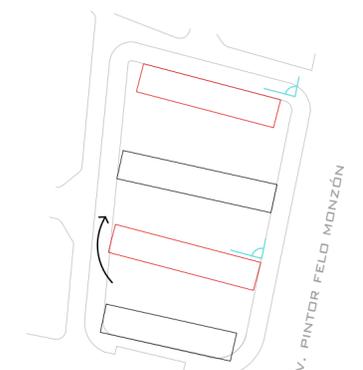
PARA QUE HAYA UNA RELACIÓN FORMAL CON LA PARCELA ADOSSAMOS UN BLOQUE A CADA LADO DE LA MISMA Y ASÍ SE LE DA FACHADA A ESTAS CALLES. POR LO QUE ESTOS EDIFICIOS ADOPTARÁN LAS INCLINACIONES DE CADA UNA DE ellas.



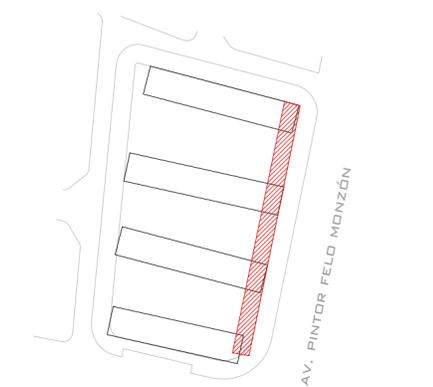
DENTRO DEL ESPACIO QUE QUEDA CABEN DOS BLOQUES MÁS PARA SACAR EL MÁXIMO APROVECHAMIENTO DE LA PARCELA. ESTAS PIEZAS SE PROPONEN INICIALMENTE PERPENDICULARES A LA AVENIDA PRINCIPAL PARA ESTAR RELACIONADOS CON LA MISMA.



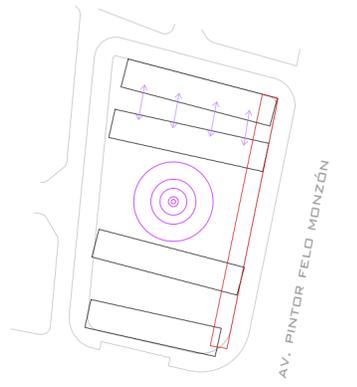
PARA QUE HAYA UNA RELACIÓN FORMAL CON LA PARCELA ADOSSAMOS UN BLOQUE A CADA LADO DE LA MISMA Y ASÍ SE LE DA FACHADA A ESTAS CALLES. POR LO QUE ESTOS EDIFICIOS ADOPTARÁN LAS INCLINACIONES DE CADA UNA DE ellas.



PARA DAR UNA MAYOR RIQUEZA A LA PROPUESTA Y QUE LAS PIEZAS TENGAN UNA MAYOR RELACIÓN, UNO DE LOS EDIFICIOS CENTRALES CAMBIA DE DIRECCIÓN COLOCÁNDOSE PARALELAMENTE AL EDIFICIO NORTE, DANDO LUGAR A ESPACIOS MÁS INTERESANTES INTERMEDIOS.



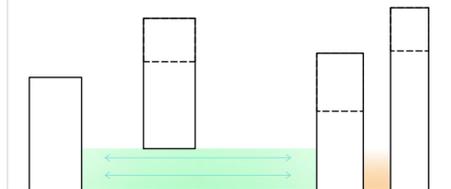
LA FACHADA MÁS IMPORTANTE, LA QUE DA LA AVENIDA, SI SE QUEDA TAL COMO ESTÁ AHORA QUEDARÍAN DÁNDOLE LOS TESTEROS DE LOS BLOQUES. PARA QUE TENGA UNA FACHADA SE PROPONE PONER UNA PIEZA FRONTAL QUE HAGA ESA FUNCIÓN Y A LA VEZ UNA TODAS LAS PIEZAS. EN ESTE NUEVO ELEMENTO SE COLOCARÁN LOS EQUIPAMIENTOS NECESARIOS PARA SATISFACER LAS NECESIDADES DE LOS USUARIOS DEL COMPLEJO.



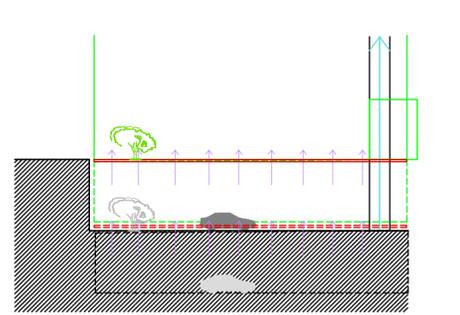
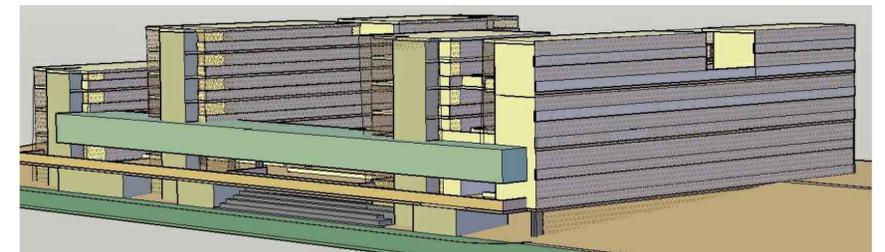
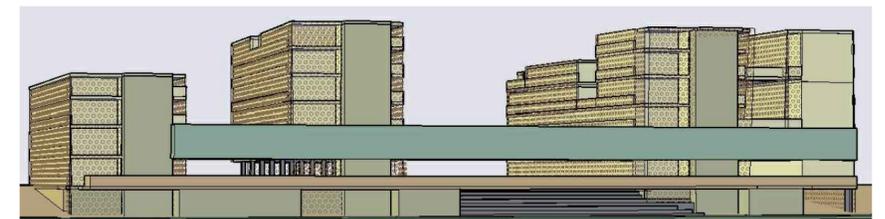
SE PLANTEA QUE EL ESPACIO LIBRE SEA COMO UNA GRAN PLAZA PÚBLICA, POR LO QUE JUGANDO CON LA DISTANCIA DE LOS BLOQUES CREAMOS UNA ZONA AMPLIA APROXIMANDO LOS BLOQUES DEL NORTE PROPONIÉNDOLOS COMO SI FUEREN UNO SOLO COMUNICÁNDOLOS MEDIANTE PASARELAS. DE ESTA MANERA LO QUE HACEMOS ES CREAR A PARTIR DE UN MISMO TIPO DE EDIFICIO (BLOQUE CON CORREDOR TRASERO) OTRO DOBLE CAMBIANDO EL MÁS AL NORTE Y COLOCANDO DÚPLEX A DIFERENCIA QUE EL RESTO DE LA PROPUESTA DONDE SE PLANTEAN SIMPLEX.



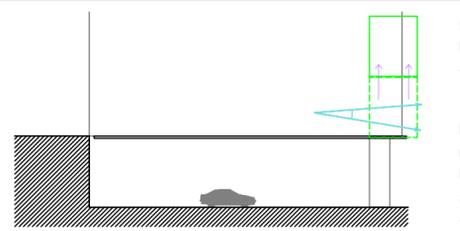
LAS CAJAS DE ESCALERAS SE PLANTEAN EN LOS TESTEROS DE LAS PIEZAS PARA APROVECHAR AL MÁXIMO LA FACHADA, Y SE COLOCAN HACIA LA AVENIDA FELD MONZÓN SOLAPÁNDOSE CON LA PIEZA DE EQUIPAMIENTO. DEBIDO A LA LONGITUD DE LOS EDIFICIOS SE HACE NECESARIO LA COLOCACIÓN DE OTRA CAJA DE ESCALERAS EN CADA EDIFICIO QUE SE COLOCAN EN EL OTRO EXTREMO DE LOS BLOQUES. ESTE OTRO NÚCLEO TENDRÍA SÓLO CARÁCTER DE ESCALERAS DE EMERGENCIA.



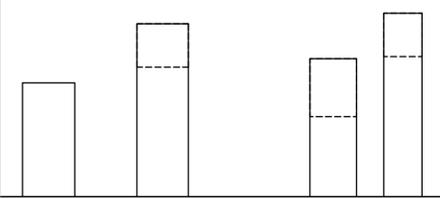
CON EL MOTIVO DE QUE EL ESPACIO URBANO NO QUEDA TAN COMPARTIMENTADO ENTRE BLOQUES, SE PROPONE ELEVAR EL BLOQUE INTERMEDIO DE MANERA QUE LA PLAZA SE EXTIENDE POR TODA LA PLANTA DIFERENCIANDO DOS ZONAS CON CARÁCTERES DE USO DISTINTOS. POR UN LADO UN GRAN ESPACIO LIBRE PÚBLICO DONDE PUEDA ACCEDER TODO EL MUNDO Y OTRO PRIVADO QUE QUEDARÍA ENTRE LOS BLOQUES QUE QUEDAN UNIDOS.



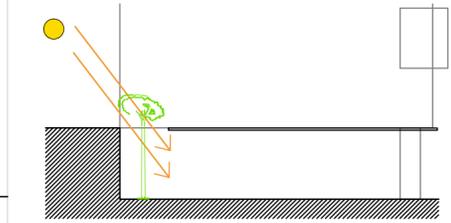
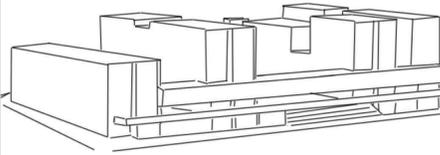
AL EXISTIR UN DESNIVEL DESDE LA AVENIDA PRINCIPAL A LA CALLE TRASERA DE TRES METROS, SE OPTA POR DESMONTAR EL TERRENO Y COLOCAR EN APARCAMIENTO EN EL NIVEL DE LA CALLE INFERIOR CON LO CUAL EL ESPACIO LIBRE PROPUESTO SE ELEVARÍA AL NIVEL DE LA CALLE SUPERIOR AL IGUAL QUE TODAS LAS PIEZAS, QUEDANDO EN LA PLANTA BAJA EL PARKING Y LOS ACCESOS A NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN DE LOS EDIFICIOS.



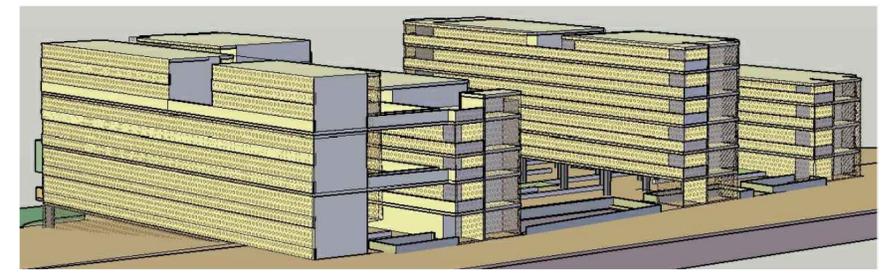
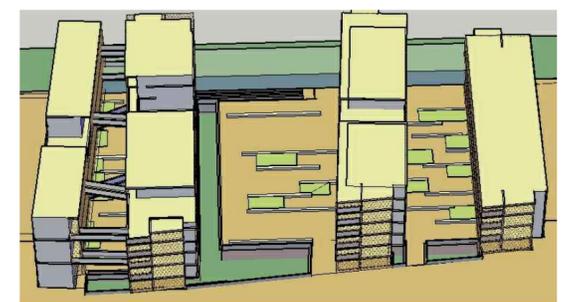
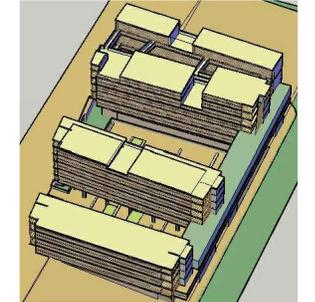
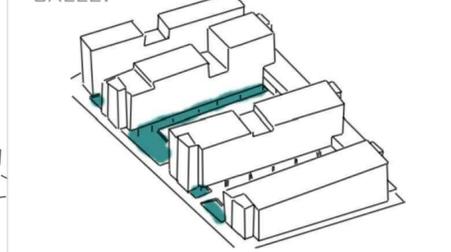
DE ESTA MANERA AHORA EL ESPACIO QUEDA EN UN NIVEL SUPERIOR DESDE DONDE PODER ABRIRSE AL PAISAJE DE LA AVENIDA PRINCIPAL. POR ELLO, PARA QUE NO HAYAN OBSTÁCULOS SE PROPONE QUE EL EDIFICIO DE EQUIPAMIENTO SEA SÓLO DE UNA PLANTA Y VUELE SOBRE ESTA PLAZA



PARA CREAR MÁS RIQUEZA VOLUMÉTRICA Y A LA VEZ EVITAR SOMBRAS SE JUEGA CON LAS ALTURAS DE LOS BLOQUES TANTO EN LA FORMA GENERAL DEL EDIFICIO COMO EXTRAYENDO PARTES DE LOS MISMOS.



PROPONGO UNA BANDA VERDE EN LA ZONA TRASERA DEL PARKING DE MANERA QUE ENTRE LUZ A LA PLANTA Y ADEMÁS CREAR CON LA VEGETACIÓN UNA FACHADA EN ESA CALLE.







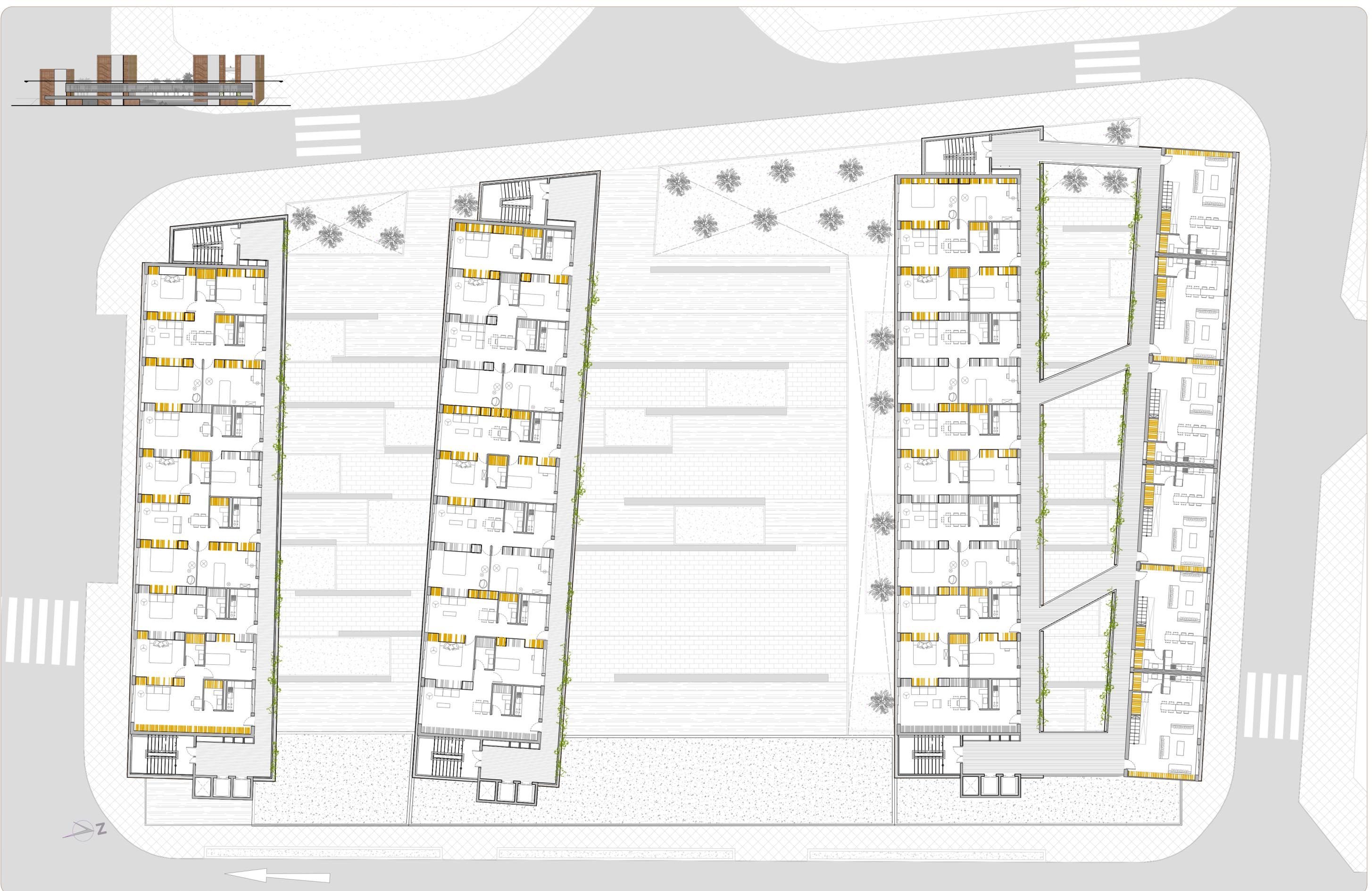
ESCALA 1:200

- 1. SALA DE ESTUDIO Y LECTURA
- 2. SALA DE REUNIONES
- 3. SALA DE CONFERENCIAS
- 4. SALA DE DINE, TV, MÚSICA...
- 5. LAVANDERÍA
- 6. ASESOS DE CABALLEROS
- 7. ASESOS DE SEÑORAS

SE PUEDEN UNIFICAR
CONSIGUIENDO UNA GRAN
SALA POLIVALENTE



ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



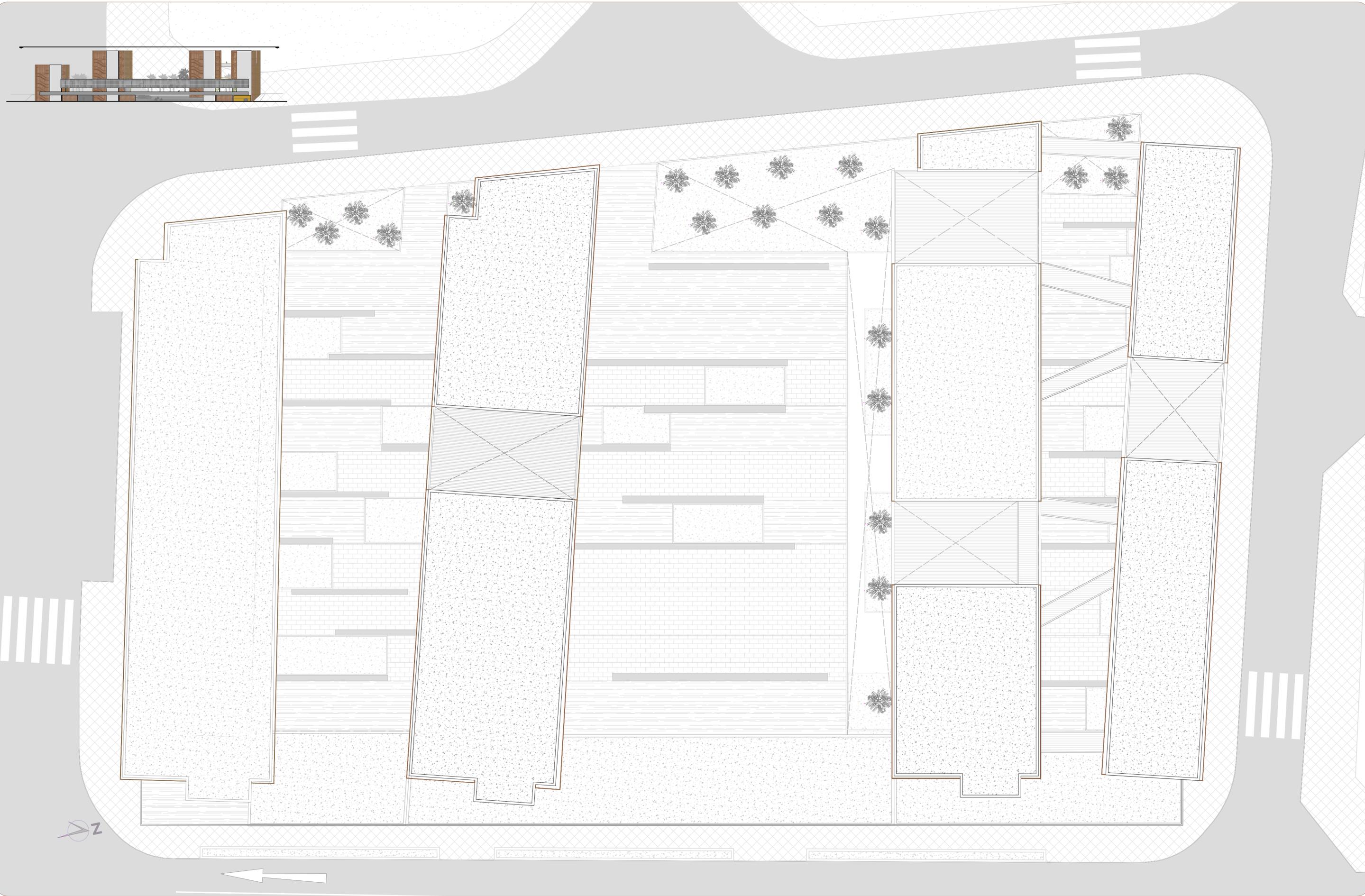
ESCALA 1:200



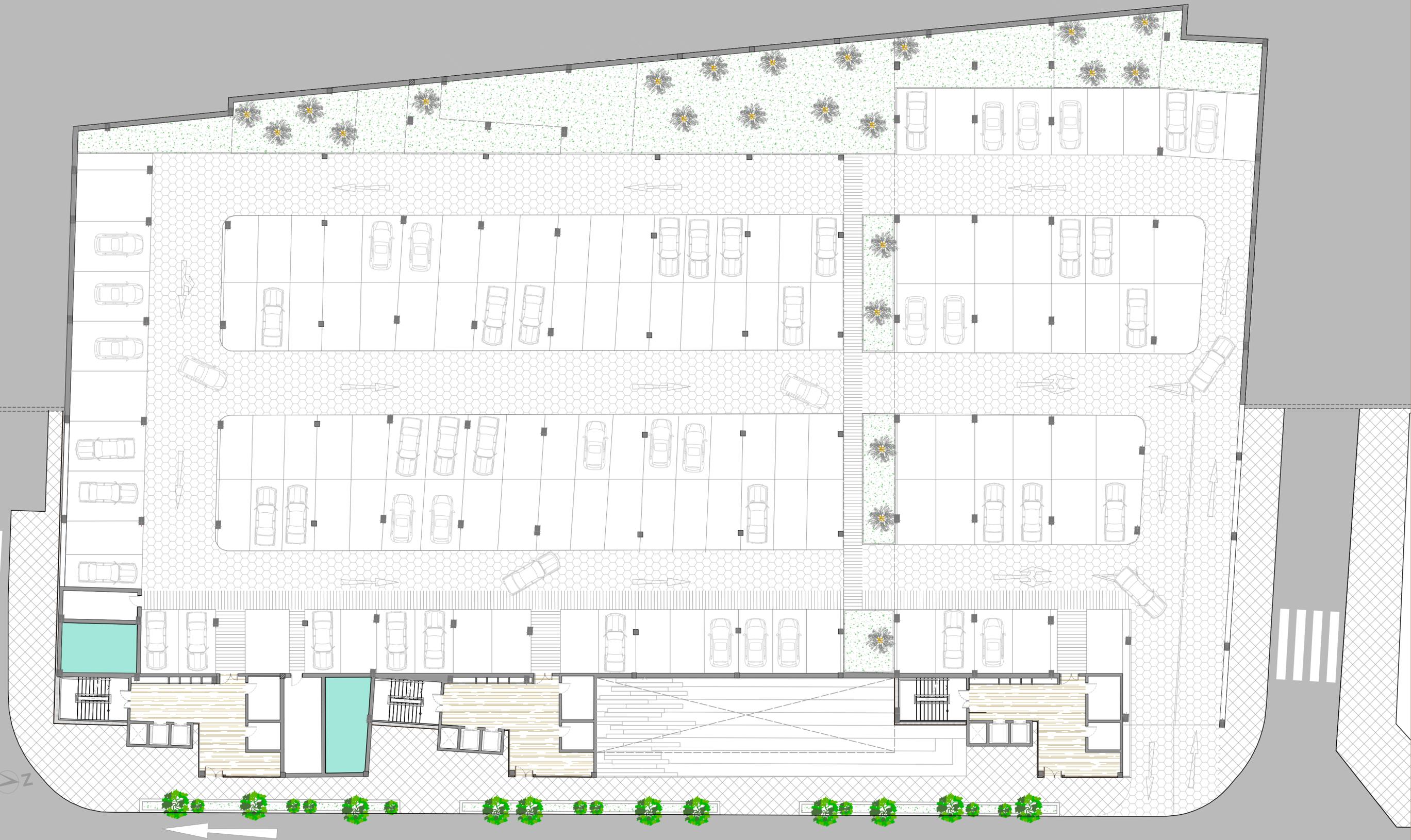
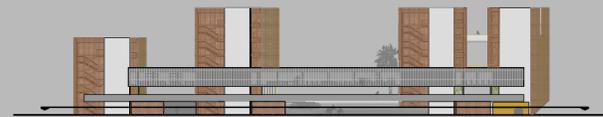
ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



ESCALA 1:200



ESCALA 1:200

PLANTA BAJA (COTA ±0.00M)