PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

SEMINARIO_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

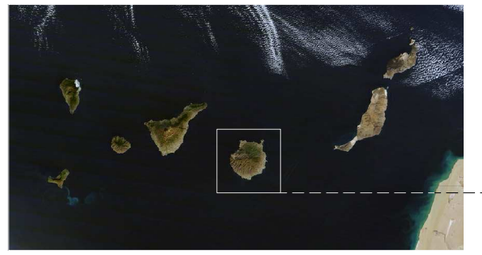
COTUTORES_ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

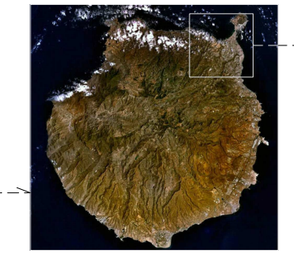
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ

MARZO 2014

LOCALIZACIÓN Y CONTEXTO DEL PROYECTO



ISLAS CANARIAS



ISLAS CANARIAS



LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Las Palmas de Gran Canaria es una ciudad y municipio canario situado al noreste de la isla de Gran Canaria, de la cual es capital, también posee la capitalidad de la provincia de Las Palmas y comparte la capitalidad de la Comunidad Autónoma de Canarias con Santa Cruz de Tenerife.
Con una población de 382.296 habitantes es la ciudad más poblada del Archipiélago Canario y la novena de España. Los municipios colindantes a la ciudad forman un área metropolitana de más de 600.000 habitantes y tiene una extensión de 100,55 km². El clima es de escasas precipitaciones, con una temperatura media de unos 22ºC.

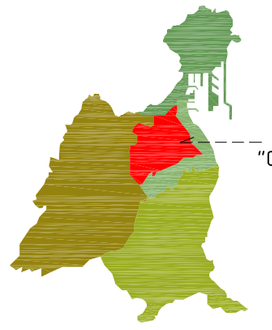


ZONA DEL PROYECTO



SIETE PALMAS

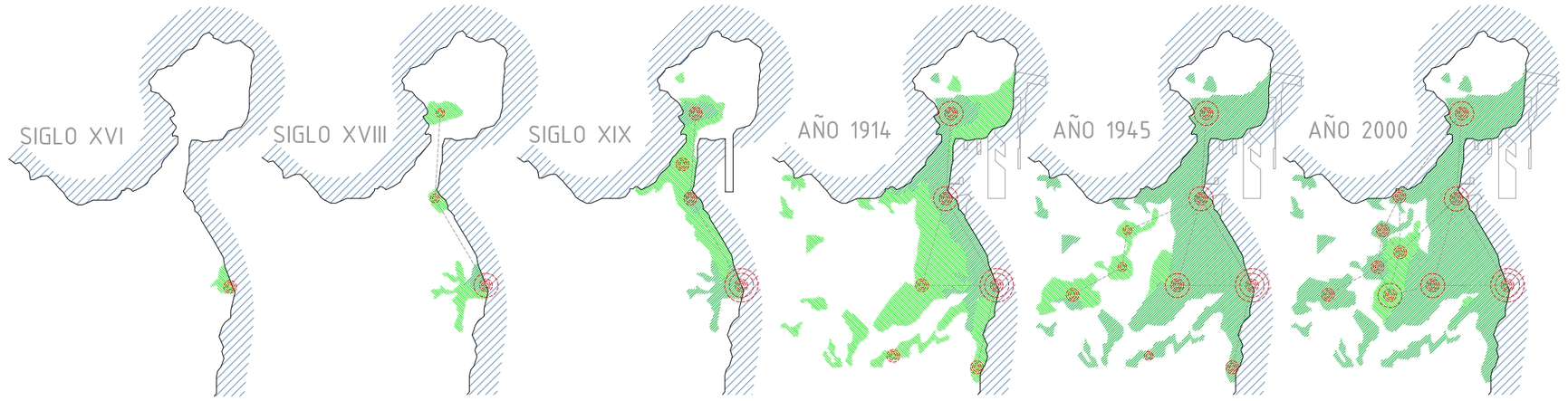
Siete Palmas es un barrio situado en el distrito de Ciudad Alta contando con 101.684 habitantes. Siete Palmas se conforma alrededor de la Avenida Pintor Felo Monzón, que la conecta con la autovía GC-3 y con la Avenida Juan Carlos I. Su gran oferta de ocio y comercial así como la cercanía del Hospital Doctor Negrín lo sitúan en un marco estratégico de nueva expansión de la ciudad.



DISTRITO 4
"CIUDAD ALTA"

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

Las transformaciones urbanas de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria a lo largo de la historia se deben a la creación de un nuevo puerto en la isleta (El Puerto de La Luz) y con ello la llegada del turista a la Isla, siendo actualmente el turismo el motor económico.



Durante los primeros siglos la Ciudad apenas crecio mas allá de sus murallas. A partir del siglo XVIII se empezaron a crearse las primeras poblaciones, alrededor de la zona baja, desarrollándose a lo largo de la costa, a partir de los años 40, la Urbe se expandió hacia la parte alta de la capital y a partir de los 80 las zonas periféricas comenzaron a crecer consolidando y completando el tejido urbano actual. Hoy día cabe destacar que la ciudad sigue incrementando gradualmente su tamaño.



CENTRO DE LA CIUDAD



ZONA PORTUARIA



ZONA TURISTICA



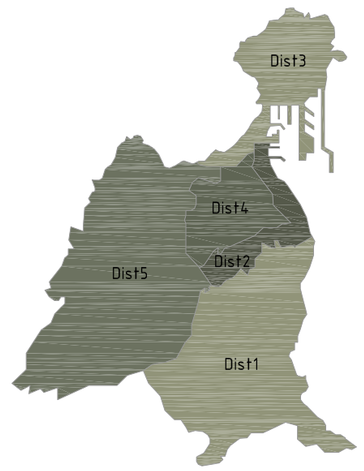
PERIFERIA











Actualmente la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria está dividida administrativamente en cinco distritos, que a su vez se subdividen en barrios.

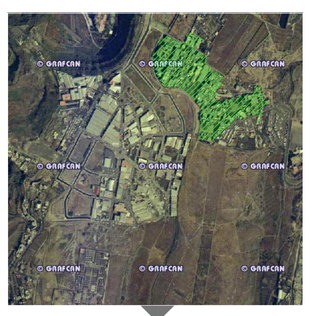
- Dist. 1 __ Vegueta, Cono Sur y Tafira (75.877 hab.)
- Dist. 2 __ Centro (88.546 hab.)
- Dist. 3 __ Puerto-Canteras (72.345 hab.)
- Dist. 4 __ Ciudad Alta (101.684 hab.)
- Dist. 5 __ Tamaraceite-San Lorenzo (39.191 hab.)

EVOLUCIÓN URBANA DEL BARRIO DE SIETE PALMAS









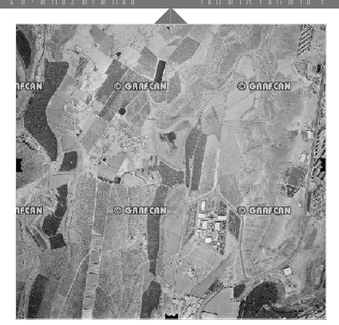




Hasta principios del año 1970 el uso principal de Siete Palmas es el agrícola, con sus cultivos y sus instalaciones hidráulicas. En los siguientes años empiezan a aparecer los primeros elementos urbanos a modo de pequeñas viviendas asociadas a estos grandes cultivos y es a partir de los años 90 cuando se abandona el uso agrícola y empieza a sufrir un periodo de urbanización. En el año 2000 la zona sufre un importante cambio debido al auge de la burbuja inmobiliaria, en tan solo 5 años Siete Palmas conforma sus grandes avenidas y pasa de la vivienda unifamilar entremedianeras a el bloque de pisos de promocíon inmobiliaria.

EJE CRONOLÓGICO

1961 | 1966 | 1975 | 1977 | 1982 | 1989 | 1992 | 2000 | 2002 | 2004 | 2007 | 2011 | 2014 ACTUALIDAD





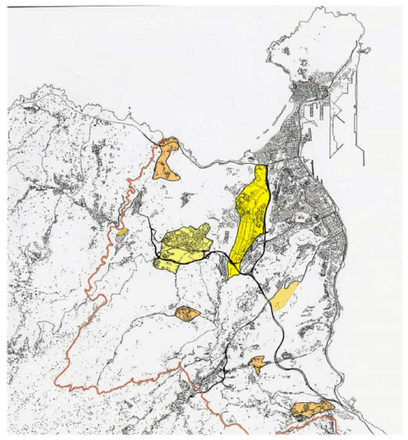




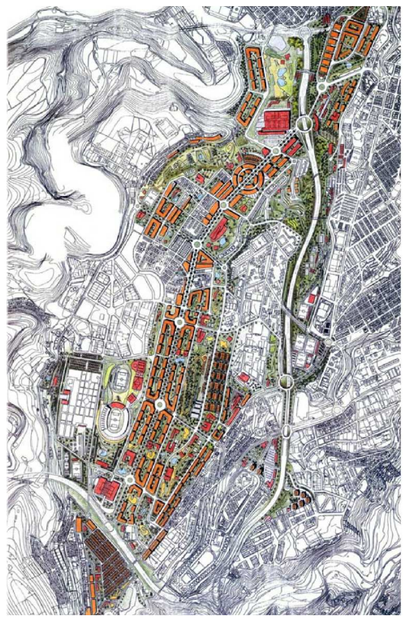




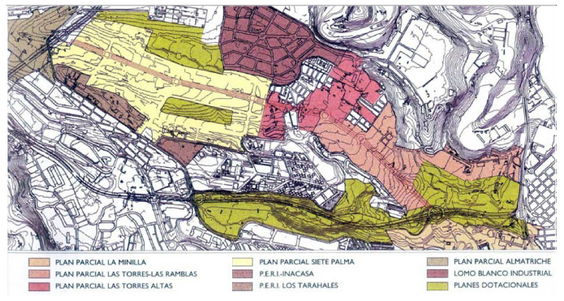
LA CONSOLIDACIÓN URBANA EN EL PGMO/2000



LOCALIZACION OPERACIONES RESIDENCIALES



FORMALIZACIÓN APROXIMADA DEL DESARROLLO URBANO EN SIETE PALMAS-LAS TORRES



PROCESO URBANIZADOR DE LAS TORRES-SIETE PALMAS

La propuesta estructural denominada "Nueva Ciudad Alta", actualmente desarrollada en casi su totalidad, surge como respuesta a las circunstancias urbanísticas que concurrían en el límite oeste de la ciudad continua durante los años noventa y que se pueden sintetizar en lo siguiente:

· Existencia de diversas operaciones de crecimientos residenciales, planteadas de forma individualizada. En unos casos en proceso de ejecución y en otros en tramitación.

· Existencia de unos límites físicos difícilmente franqueables como son los barrancos de La Ballena y el de Tamaraceite. En dicho interfluvio tienen notoria presencia núcleos urbanos discontinuos como los polígonos de La Feria o de Hostelería, barrios de urbanización espontánea como Las Torres o El Cardón, e importantes áreas industriales como Las Torres Industrial o Díaz Casanova.

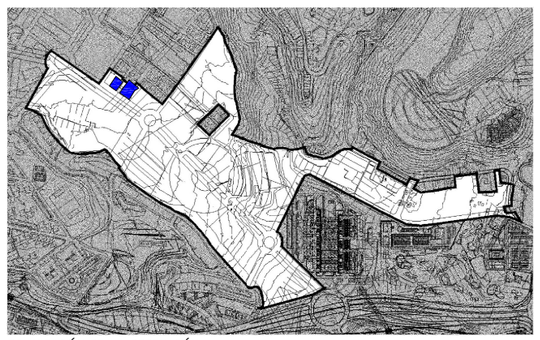
· Existencia de grandes dotaciones de rango insular como el Recinto Ferial y de rango municipal como los cementerios de San Lázaro y del Puerto.
· La ejecución de la Circunvalación, que recorre todo el costado este del ámbito y lo atraviesa en su extremo Sur.

Todas estas circunstancias hacen que la propuesta en el PGMO/2000 se centrara en dos objetivos básicos: la necesidad de integrar todas esas operaciones dispersas bajo una actuación estructurada con un criterio de ordenación global, y la oportunidad de terminar y cerrar la ciudad por el oeste, con un remate urbanístico de calidad que dignifique los bordes del continuo urbano hacia el exterior.

Los primeros pasos para la creación del sector de siete palmas se dieron en 1991, con la aparición del PLAN PARCIAL San Lazaro-Las Palmas, documento en el que se establecen las infraestructuras a desarrrollar así como su parcelación. Por tanto estamos ante un crecimiento cuyo desarrollo es fruto de una planificación previa situación muy diferente a la de las áreas periféricas de Las Palmas de Gran Canaria, las cuales han sufrido un crecimiento espontáneo.

PLANIFICACIÓN EN LAS PARCELAS

ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL PGMO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

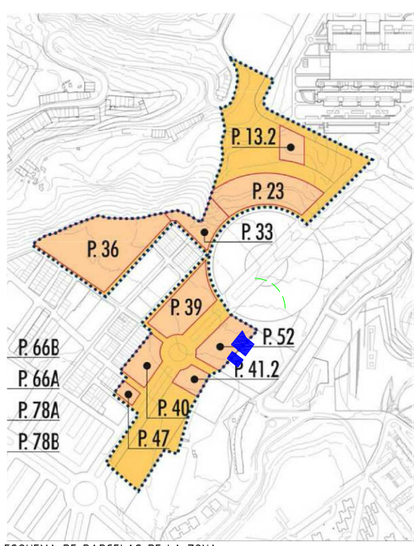


DELIMITACIÓN DE LA ORDENACIÓN

El Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria sitúa la parcela de estudio dentro del Plan Parcial "Las Torres Polígono 1" en el ámbito de ordenación diferenciada UZI-01 considerado en el planeamiento como Urbanizable Sectorizado Incorporado, no ordenado directamente por el PGMO y con Plan de Desarrollo en vigor. Está Ubicado en el barrio de Las Torres distrito 7 Escaleritas y en el sector urbanístico 14 "Las Torres".

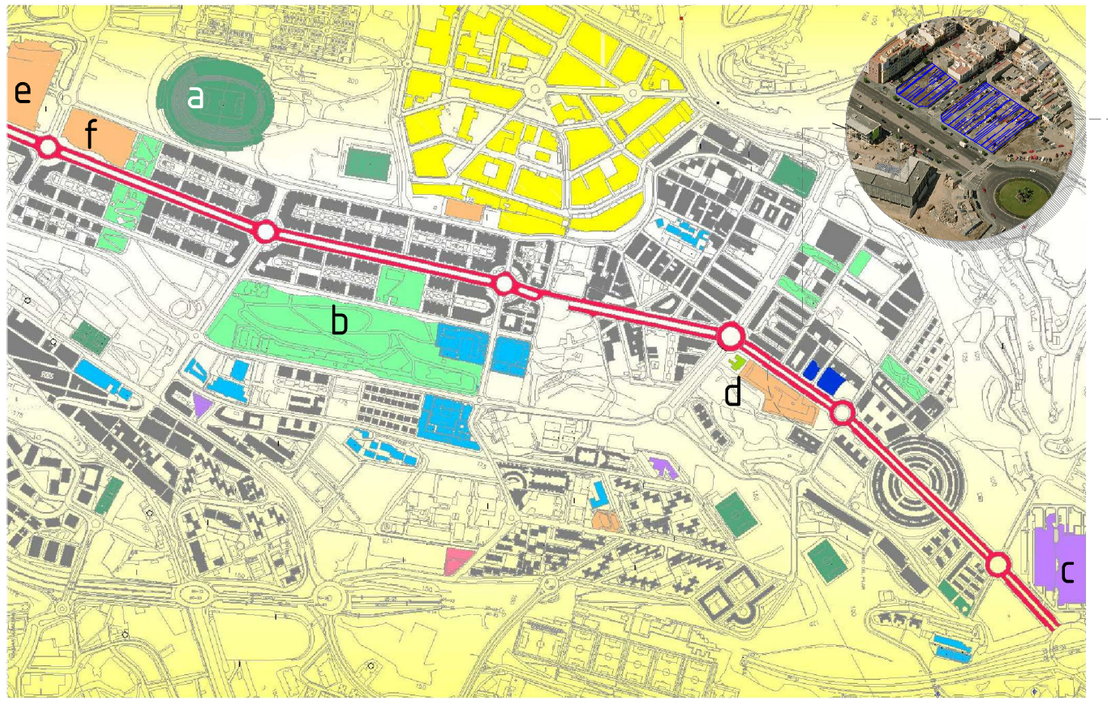
NORMAS URBANÍSTICAS

1. Condiciones de parcela:
   a) Parcela mínima: 150m².
   b) Fachada mínima y círculo inscribible: 8 m.
2. Condiciones de posición de la edificación:
   a) Separación a lindero frontal: la edificación debe ejecutarse sobre la alineación oficial.
   b) Separación a linderos laterales: 0 m.
3. Condiciones de ocupación y edificabilidad:
   a) Ocupación: 100% en planta baja y 80% en el resto de plantas.
   b) Edificabilidad Residencial:
      - Parcela 40: 2,68 m²/m².
      - Parcela 47: 2,20 m²/m².
   c) Edificabilidad complementaria: 1,00 m²/m² para ambas parcelas.
4. Condiciones de altura: 7 plantas, máximo.
   a) La mayor parte de las edificaciones colindantes con las correspondientes parcelas 40 y 47 poseen tres plantas. En consecuencia debe rebajarse la altura del edificio a tres plantas en el área limítrofe con el colindante y en una profundidad mínima desde el lindero de 4 metros, tratado como fachada.
5. Número máximo de viviendas.
   -Parcela 40: 116 viviendas.
   -Parcela 47: 26 viviendas.
6. Condiciones estéticas:
   a) La totalidad de la fachada debe ser revestida con materiales que garanticen la calidad estética, la durabilidad y el bajo mantenimiento, evitándose los revestimientos continuos (enfoscado y pintado, mortero monocapa,etc).
7. Condiciones de uso:
   a) Uso cualificativo: Vivienda en su categoría de Colectiva.
   b) Usos vinculados:
      - En plantas inferiores a las Vivienda, uno o varios entre los siguientes:
        - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
        - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacen y Almacén Comercial Tipo 1.
        - Comercial, en la subcategoría de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo 1.
        - Oficinas.
        - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías.
        - Servicios Comunitarios y Servicios Públicos, en todas sus categorías exepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
      - En plantas bajo rasante, Transporte y Comunicaciones en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
   c) Uso alternativo: Residencia Comunitaria.



ESQUEMA DE PARCELAS DE LA ZONA

USOS EN LA ZONA



AV. PINTOR FELO MONZÓN Y AV. JUAN CARLOS I
USO RESIDENCIAL
PARCELA PROYECTO
EQUIPAMIENTO EDUCATIVO
ZONAS VERDES, PARQUES
ZONA INDUSTRIAL
EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y OCIO
EQUIPAMIENTO SANITARIO

EQUIPAMIENTOS PRINCIPALES Y COMUNICACIÓN CON LA PARCELA

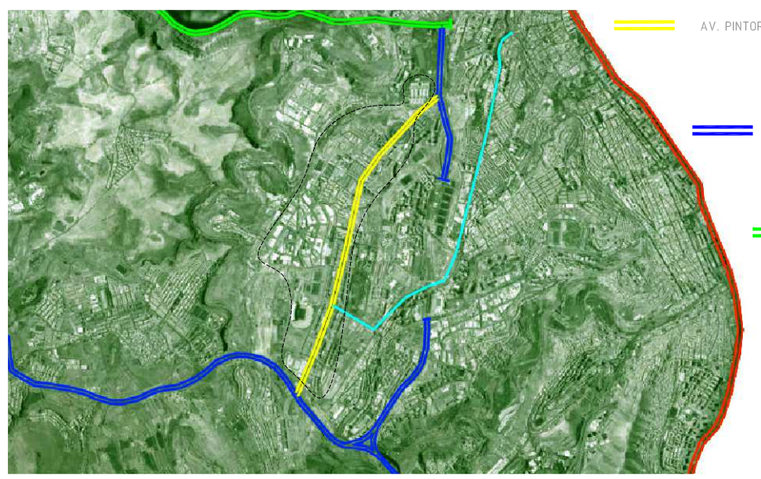
a. ESTADIO DE GRAN CANARIA — b. PARQUE JUAN PABLO II — d. CC LAS RAMBLAS — d. HOSPITAL DR NEGRÍN — e. CC. EL CORTE INGLÉS — f. CC SIETE PALMAS



2,1km 5 min 19 min | 1.4km 4 min 14 min | 0,2km 0 min 1 min | 0,9km 4 min 9 min | 2.4km 5 min 33 min | 2.1km 4 min 29 min

ESQUEMA VIARIO

Aunque es una zona de intenso tráfico, Siete Palmas está bien comunicada, por el sur, con la Circunvalación de Las Palmas de Gran Canaria GC-3, en el centro, con las salidas a la Avenida de Escaleritas (Tarahales) y Parque Atlántico y al norte, con la Avenida Juan Carlos I y la GC-3.



AV. PINTOR FELO MONZÓN Y AV. JUAN CARLOS I
CIRCUNVALACIÓN GC3
AUTOVÍA DEL NORTE
AV. DE ESCALERITAS
AV. MARÍTIMA

AVENIDA PINTOR FELO MONZÓN — AVENIDA JUAN CARLOS I — CIRCUNVALACIÓN GC3 — AUTOVÍA DEL NORTE — AVENIDA ESCALERITAS



FOTOS DE LA PARCELA Y CONTEXTO





e. VISTA DEL SOLAR 2 DESDE LA CALLE PRINCIPAL



a. VISTA GENERAL DE LOS DOS SOLARES DESDE LA CALLE PRINCIPAL



b. VISTA DEL SOLAR 2 FACHADA NORESTE

c. VISTA DEL SOLAR 2 SUROESTE

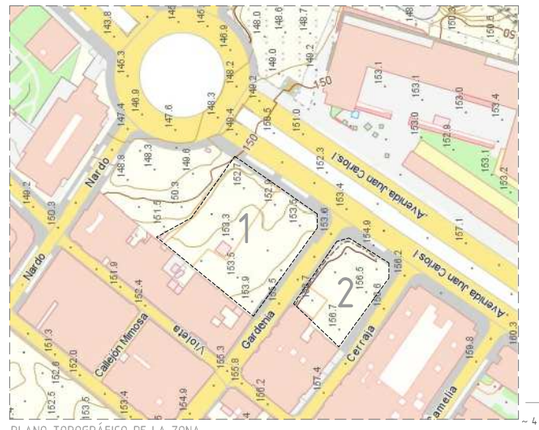


d. VIVIENDAS COLINDANTES



CC LAS RAMBLAS VISTO DESDE EL SOLAR

GEOMORFOLOGÍA



PLANO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA



SIMULACIÓN EXAGERADA DE LA ZONA POR ORDENADOR



~ 4 METROS

ESQUEMA APROXIMADO DEL DESNIVEL DEL SOLAR 1

Las parcelas tienen dos desniveles diferentes respecto a la Avenida principal Pintor Felo Monzón, el SOLAR 1 cuenta con una pendiente de 6% y un desnivel de 4 metros en sus esquinas,mientras que el SOLAR 2 se encuentra con una ligera pendiente del 2% y un salto de cota de menos de un metro, con respecto a los calles secundarias las pendientes no son significativas, no sobrepasando nunca el valor del 2% en ninguna de las dos calles.

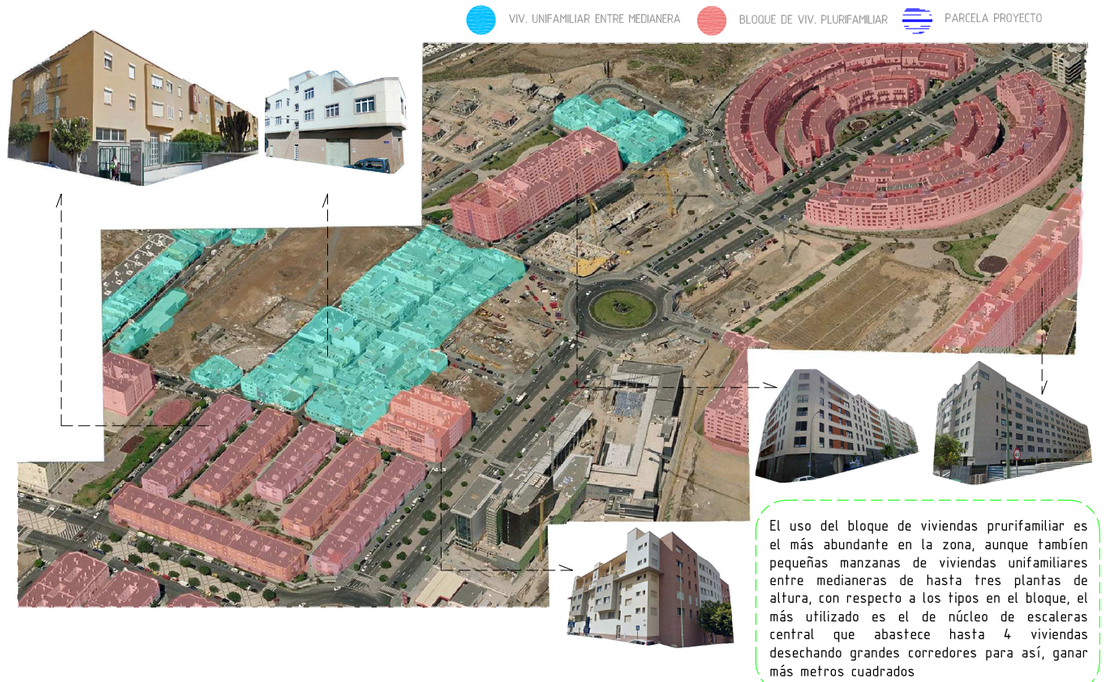


~ 1 METRO

ESQUEMA APROXIMADO DEL DESNIVEL DEL SOLAR 2

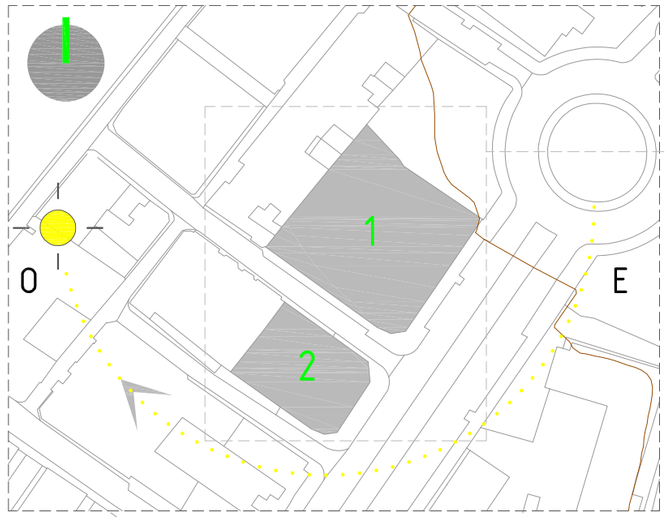
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA EN LA ZONA

VIV. UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERA
BLOQUE DE VIV. PLURIFAMILIAR
PARCELA PROYECTO

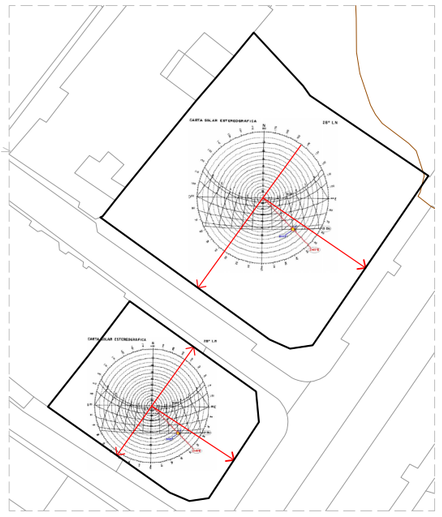


El uso del bloque de viviendas prurifamiliar es el más abundante en la zona, aunque también pequeñas manzanas de viviendas unifamiliares entre medianeras de hasta tres plantas de altura, con respecto a los tipos en el bloque, el más utilizado es el de núcleo de escaleras central que abastece hasta 4 viviendas desechando grandes corredores para así, ganar más metros cuadrados

SOLEAMIENTO



Se presta mucha atención al recorrido solar dentro de las parcelas, para la ubicación volumérica del proyecto,

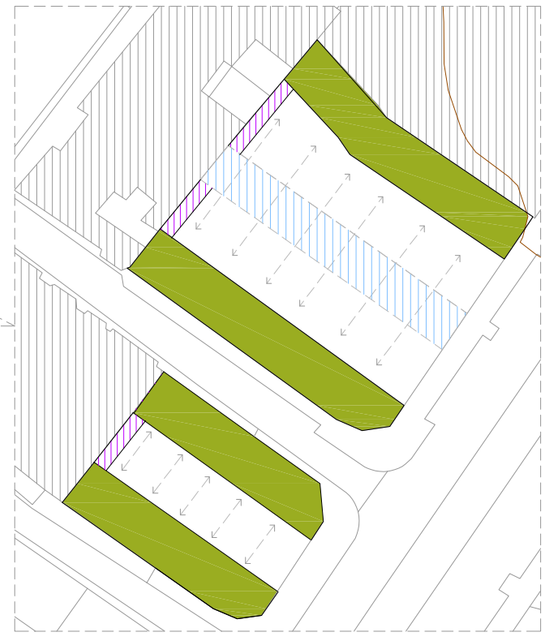


En la parcela número uno nos encontramos con dos medianeras y orientaciones : **suroeste**, **sureste**. Mientras que en la parcela dos nos encontramos con una sola medianera y acceso a dos vías, lo que da origen a tres orientaciones: **suroeste**, **sureste** y **noreste**.

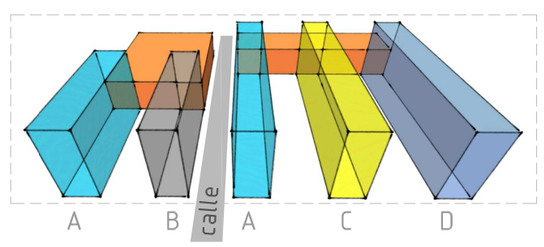
DISTRIBUCIÓN ESTRATÉGICA

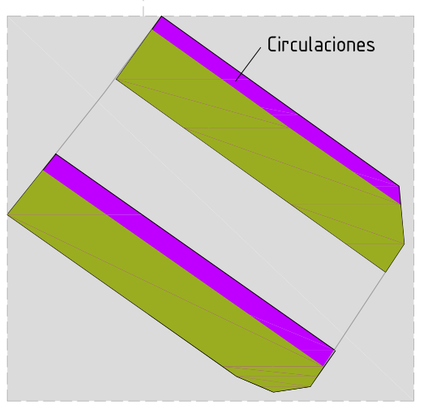
Para evitar que las viviendas tengan fachada norte, los bloques se orientan al suroeste. De esta manera la manzana se cierra en las dos calles secundarias y se abre al sureste, donde aparece la calle principal, consiguiendo que el espacio libre quede bañado de sol durante parte del día.



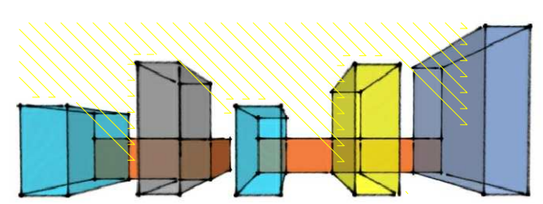


En la parcela más grande se establece un tercer bloque para un mejor aprovechamiento del espacio. Además, para cerrar el bloque y ocultar las medianeras, se parte de la estrategia funcional de distribución del volumen en peine.





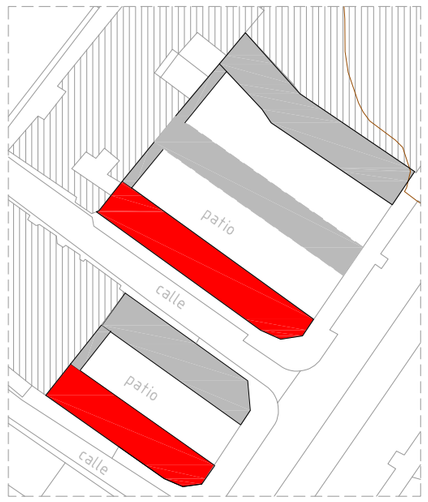
Se colocan las circulaciones comunes dentro de los bloques orientadas a norte, consiguiendo de esta manera orientar todas las viviendas a suroeste para aprovechar el sol.



La idea principal entre las dos parcelas es la de "LA SECUENCIA". Nos encontramos con 5 bloques que continúan una secuencia lógica que parte del sur y se sucede hasta el norte. Estos bloques son diferentes morfológicamente y van cambiando su estructura según las tensiones que se generan entre el espacio libre y los demás bloques.

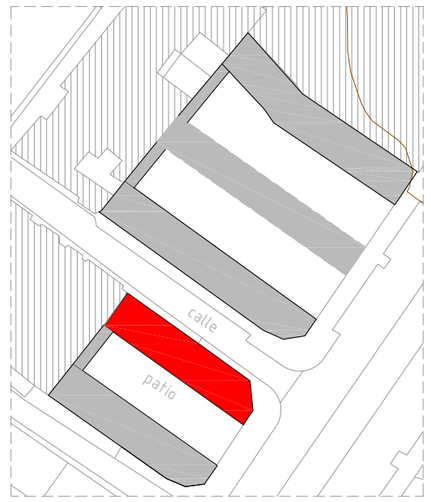
MORFOLOGÍA DE LOS BLOQUES

BLOQUE TIPO (CALLE - PATIO)



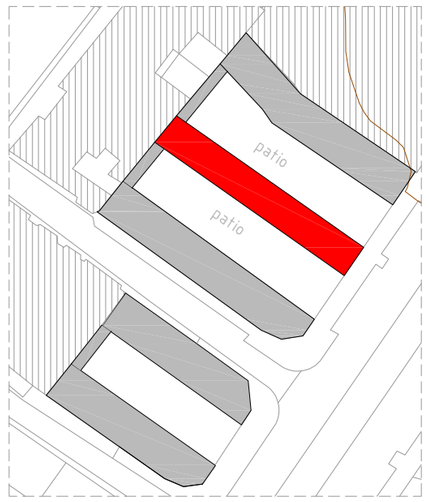
Primer bloque de la secuencia, forman parte de este grupo (calle-patio) los dos primeros bloques de las parcelas por el sur. Estos dos bloques serán más pequeños con respecto a los otros para así favorecer el soleamiento de las otras fachadas. Con respecto a la circulación, los corredores se sitúan al norte. Estos bloques tienen la característica de ser compactos, sin perforaciones y los tipos de vivienda serán las de apartamentos de uno y dos dormitorios.

BLOQUE TIPO (PATIO - CALLE)



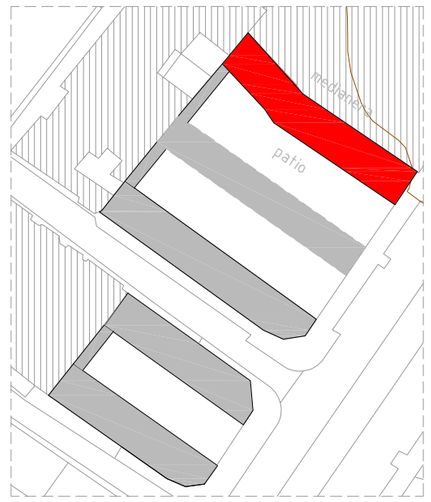
Segundo bloque de la secuencia, forma parte de este grupo (patio-calle) el segundo bloque de la primera parcela al sur. Este bloque se presentará como volumen perforado por grandes espacios comunes y algunos privados a modo de terrazas. El bloque sitúa los corredores al norte y continúa con la secuencia de alturas establecida. Los tipos escogidos para este bloques son los de apartamentos de uno y dos dormitorios y la de dúplex de tres dormitorios.

BLOQUE TIPO (PATIO - PATIO)



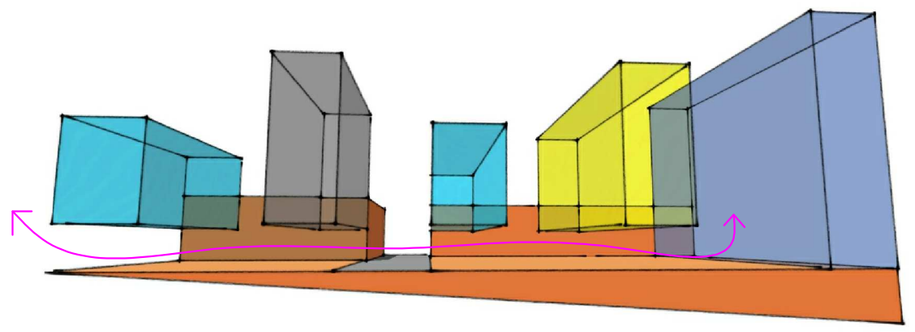
Cuarto bloque de la secuencia, forma parte de este grupo (patio-patio) el segundo bloque de la parcela al norte. Este bloque se presentará como volumen de transición dentro del espacio libre. Tendrá un uso alternativo de "residencia comunitaria" y contará con espacios comunes de relación entre las viviendas y el uso residencial. Con respecto a las circulaciones, cabe destacar que el corredor se presentará más grueso en diferentes puntos, creando espacios a doble altura y usos comunes diferentes. Este bloque se presentará como un volumen diferente al resto, aunque también contará con perforaciones a modo de grandes usos comunes para el disfrute del complejo.

BLOQUE TIPO (PATIO - MEDIANERA)

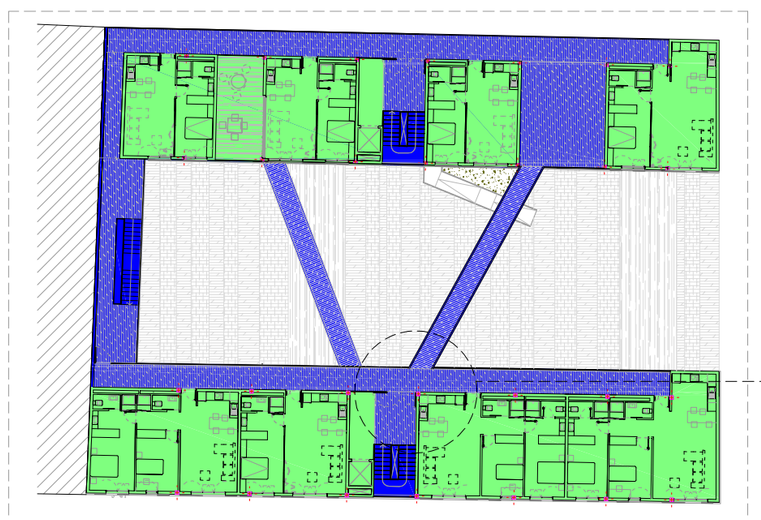


Último bloque de la secuencia, forma parte de este grupo (patio-calle) el tercer bloque de la parcela al norte. Este bloque contará con la altura máxima, ya que se sitúa pegado a la medianera. En este bloque aparecerán apartamentos de un dormitorio y dos tipos de dúplex de dos dormitorios cada uno. Con respecto a las circulaciones en el edificio, en este bloque se eliminan los corredores y se colocan dos núcleos de escaleras que nutrirán puntualmente a las viviendas mas cercanas.

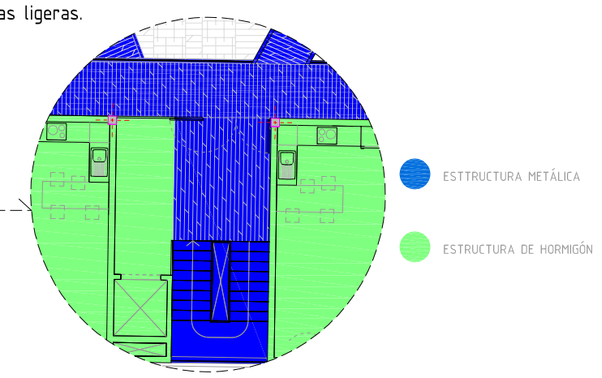
RELACIÓN ENTRE PARCELAS



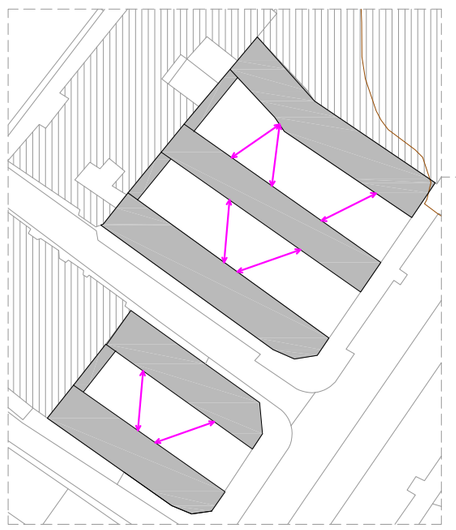
La relación entra las dos parcelas se llevará a cabo, además de por la planta de garaje, por la planta baja. En esta planta se encuentran unos grandes espacios comunes, los cuales determinaré como "plaza". La intención es la de vincular las dos plazas, y se lleva a cabo mediante la conexión visual dejando la planta libre sobre pilares. Los usos situados en esta planta contarán con cerramientos de cristal favoreciendo así la relación final entre manzanas. Teniendo en cuenta que la calle sufre una severa pendiente, unifico las dos plazas a la misma cota para poder relacionarlas de una manera física, y aprovecho con esta operación que a medida que va descendiendo la pendiente me va a pareciendo un volumen que formará la planta de garaje.



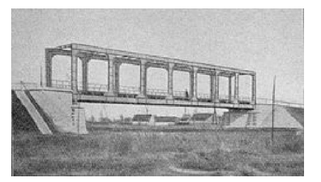
Con respecto al uso del material en la estructura, la intención es la de enmarcar las viviendas en hormigón, y los espacios comunes con estructura metálica ligera, así como las grandes pasarelas que conectan los diferentes bloques. La intención es crear una estructura mixta donde las viviendas sean cuerpos pesados de hormigón, los cuales se ven abrazados por estas estructuras secundarias metálicas mucho mas ligeras.



RELACIÓN ENTRE BLOQUES

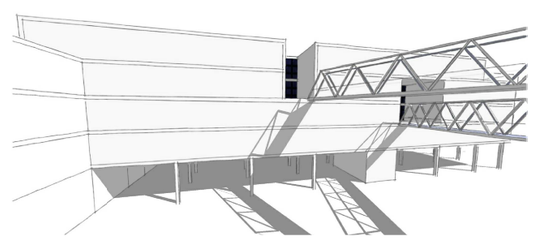


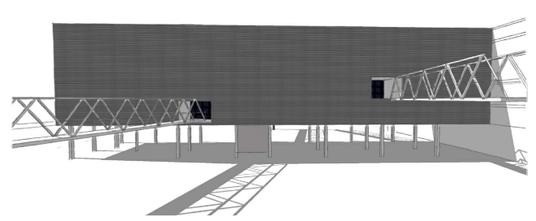






La relacioón entre bloques se llevará acabo, además desde la planta baja por la plaza, por las diferentes plantas de los bloques mediante grandes pasarelas sujetadas por estructuras metalicas, estas relaciones siempre se llevan a cabo por las grandes perforaciones a modo de espacios comunes y núcleos de escaleras.







ESCALA_1:200

PFC_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

MARZO 2016

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES_ ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA BAJA

04

PROYECTO

ESCALA_GRÁFICA

0 5 10 15 20 25 m

USOS

1. Local/Taller.
2. Local/Taller.
3. Local/Taller.
4. Local/Taller.
5. Cafetería.
6. Gimnasio.



ESCALA_1:200



ESCALA_1:200

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

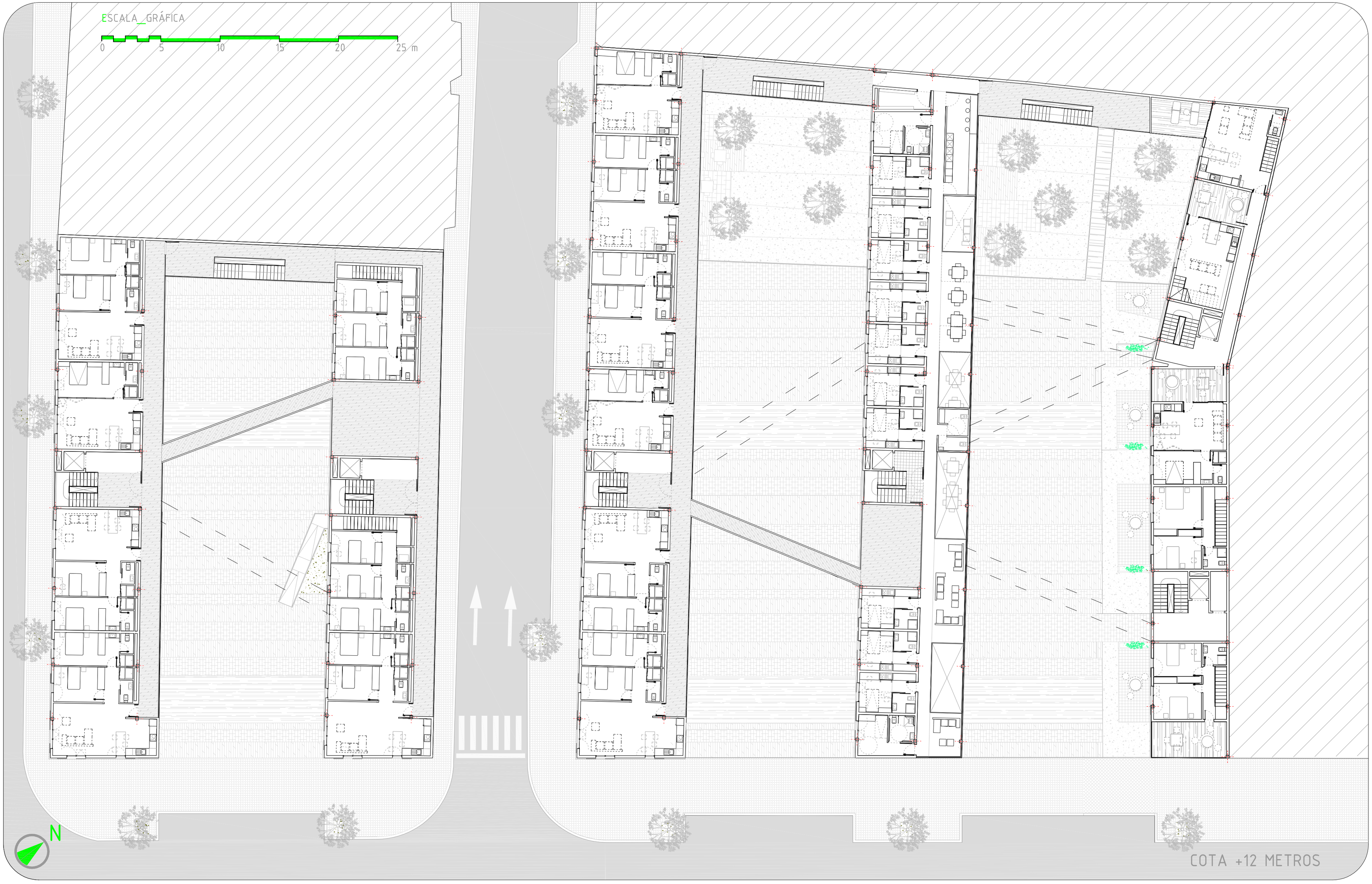
ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES
TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ
COTUTORES_ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA SEGUNDA

06

PROYECTO

MARZO 2014



ESCALA_1:200

PFC_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

MARZO 2014

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

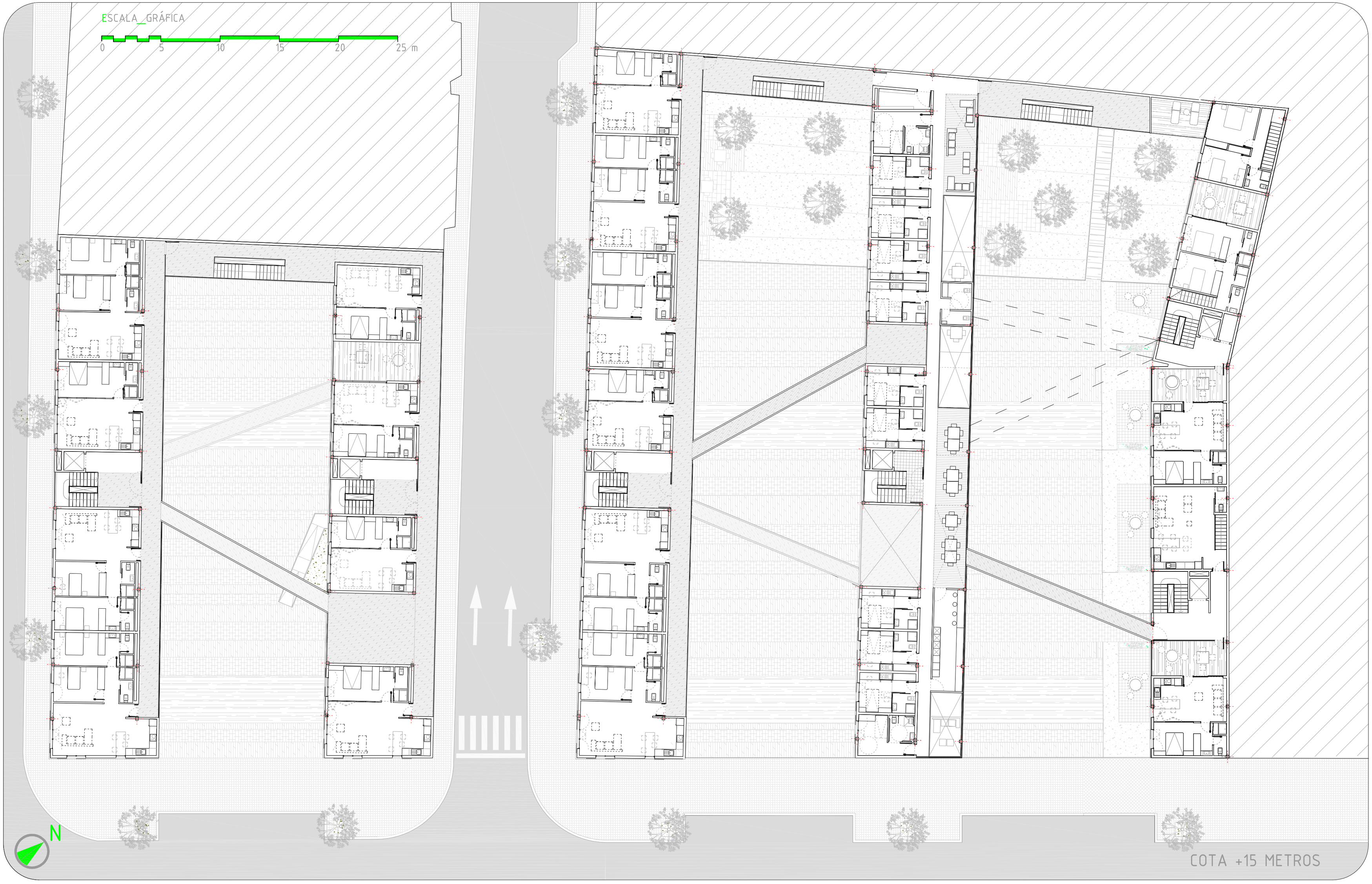
COTUTORES_ ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA TERCERA

07

PROYECTO



ESCALA_1:200

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

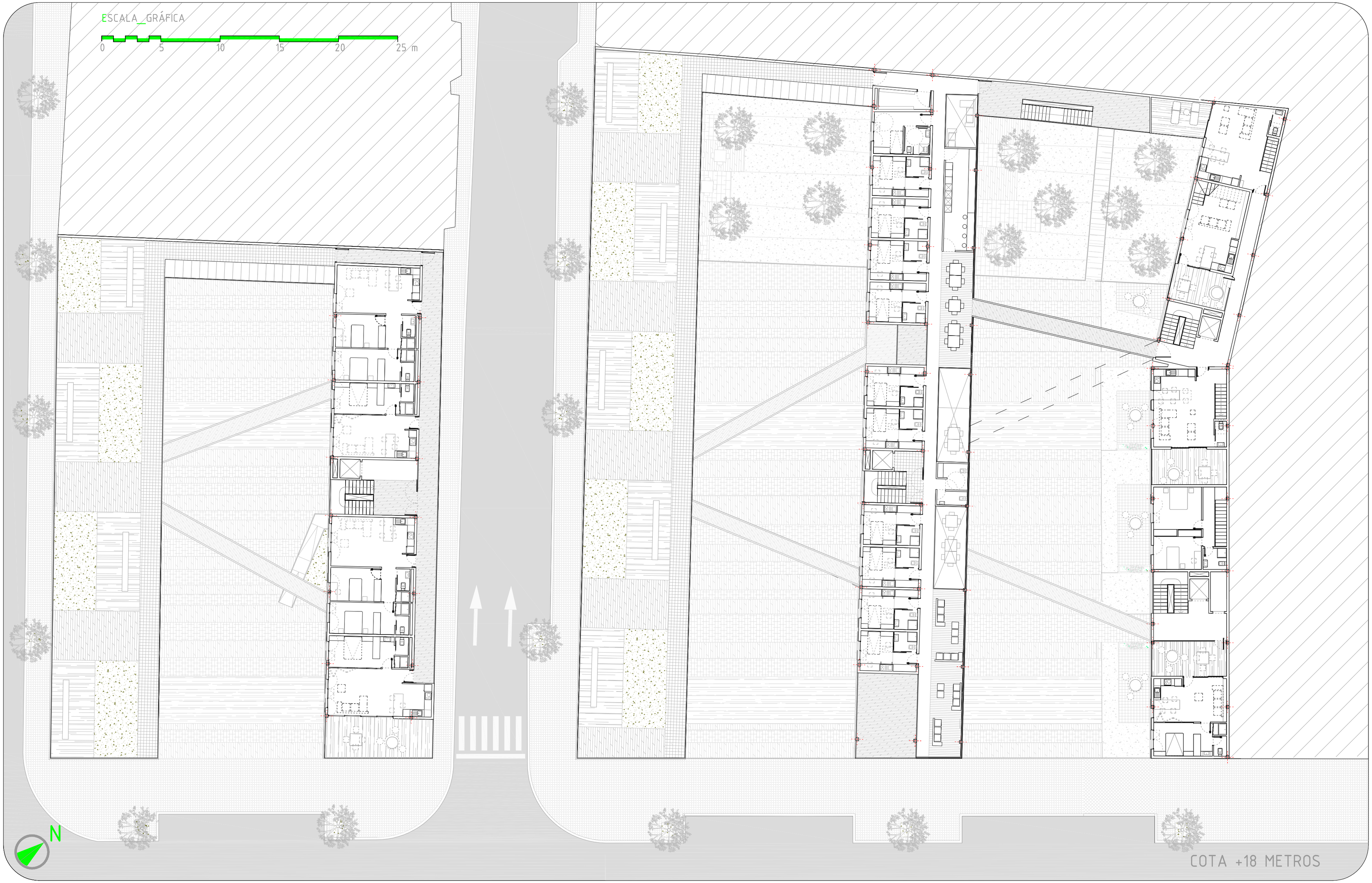
ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES
TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ
COTUTORES_ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ
CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

MARZO 2014

PLANTA CUARTA

08

PROYECTO



ESCALA_1:200

PFC_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

MARZO 2016

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES_ ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA QUINTA

09

PROYECTO

ESCALA_GRÁFICA

0 5 10 15 20 25 m

N

COTA +21 METROS

ESCALA_1:200

PFC_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

MARZO 2016

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES_ ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA SEXTA

10

PROYECTO



ESCALA_1:200

PFC_LA VIVIENDA COLECTIVA EN UN LUGAR DE GRAN CANARIA

PFC_INTERVENCIÓN RESIDENCIAL EN SIETE PALMAS

MARZO 2016

ALUMNO_JAVIER ARIDANE PÉREZ GUEDES

TUTOR_MANUEL JESÚS MARTÍN HERNÁNDEZ

COTUTORES_ ESTRUCTURAS/BENITO GARCÍA MACIÁ

CONSTRUCCIÓN/OCTAVIO REYES HERNÁNDEZ INSTALACIONES/MANUEL PEDRERO FERNÁNDEZ

PLANTA CUBIERTA

11

PROYECTO