



El proyecto urbano como reprojectación morfológica del área interna de la ciudad: El PERI de San Gregorio

Manuel Bote Delgado
Benito García Maciá
Juan Ramírez Guedes

El P.E.R.I. que se presenta en estas páginas constituye un intento de contrastación de algunas cuestiones de índole teórica, referidas al campo de la proyectación. En tal sentido, y dentro del conjunto de problemas que integran el marco del proyecto urbano, sería necesario hacer referencia específica a algunos de ellos, que tienen un carácter relevante en la concepción de este trabajo. Dichas cuestiones son las siguientes:

- La relación análisis-proyecto como momentos indisolubles del mismo proceso. El análisis, entendido con carácter operativo, sin que ello implique una determinación lineal entre ambos momentos del proceso, pero sí el mantenimiento de esta relación como procedimiento indefectible para garantizar la coherencia de la intervención en la ciudad.

- La vinculación entre arquitectura y proyectación urbana, tanto en función del doble rol, edilicio y urbano, que la propia arquitectura ostenta, como de la existencia de problemas en el contexto de la ciudad, que en la praxis de la proyectación urbana sólo son resolubles mediante la intervención arquitectónica, como instrumento de transformación morfológica eficaz y a través de la caracterización estratégica de determinados puntos del tejido urbano.

- El problema de la proyectación del espacio libre colectivo de la ciudad contemporánea.

- Los planteamientos teóricos y la práctica proyectual de los arquitectos racionalistas, provocan una fractura en términos de continuidad formal y funcional en la ciudad de la historia. Así, la crisis emanada de esa descodificación del espacio urbano, trasciende hasta la actualidad, donde surgen posturas críticas e intentos de superación de las contradicciones planteadas en las primeras décadas del siglo XX. No es casual la reivindicación que se hace ahora de la ciudad decimonónica tomada como antítesis de la ciudad del Movimiento Moderno. Reivindicar de este modo la ciudad del siglo XIX, (no sin cierta nostalgia) sin una profunda reflexión teórica, a través de la cual se intente redefinir el espacio colectivo y su papel en la construcción en la forma de la ciudad actual, constituye un reduccionismo.

En cambio, parece conveniente remitirnos de una forma más amplia y crítica a la ciudad de la historia entendiendo por tal, el proceso que se inicia en la civilización griega y se extiende hasta la actualidad, como conjunto de experiencias teórico-prácticas que configuran la cultura materia arquitectónica, no desde una actitud meramente mimética y apologética, sino a partir de una relectura de la historia de la arquitectura y la ciudad desde la ciudad y la arquitectura.



I. Análisis del área

El primer documento historiográfico de San Gregorio es el plano de 1922. Este hecho provoca la necesidad de recurrir a la proposición de hipótesis de formación y crecimiento que, de alguna manera, pongan en luz los fenómenos complejos que han incidido, a lo largo del tiempo, en la construcción de la forma urbana existente. Así pues, el análisis se muestra más como análisis operativo, tendente a la individualización de los distintos elementos urbanos y sus roles, que como una reconstrucción filológica del tejido urbano.

El plano de Torriani de finales del siglo XVI no refleja la presencia de San Gregorio como entidad urbana, esto hace suponer que aún no había logrado un desarrollo como ciudad. Por tanto, consistiría en una encrucijada de caminos donde estaría situada una pequeña ermita.

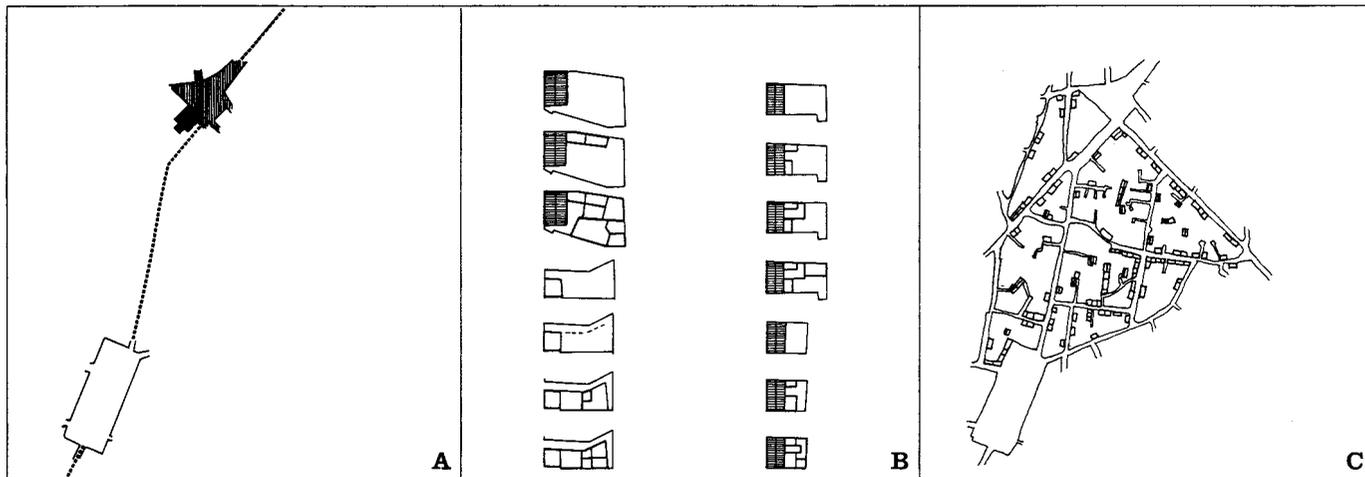
El camino integrado en la red general de comunicación y la ermita como

pequeña arquitectura que singulariza puntos en el espacio, son elementos característicos del paisaje territorial de las islas, como elementos de colonización, que en algunos casos se consolidarán como núcleos urbanos, siendo uno de los casos de San Gregorio.

En efecto: enclavado en un nodo importante del esquema organizativo-espacial, ligado, por un lado, al sistema real del sur, y por otro, al recorrido de penetración hacia el centro de la isla, será escenario de toda actividad generada en este cruce, unida a la cercanía de la vega agrícola de Telde, y a la existencia de un ingenio azucarero, constituirán los factores que incidirán en la aparición de condiciones que posibiliten la agrupación de viviendas, consolidando un asentamiento urbano. El panorama en el XVII consistía, pues, en la presencia de la ermita como el elemento polarizador del área, como el único elemento construido colectivo y un pequeño espacio de plaza ligado a él, como espacio libre característico de la vida

asociada. Las series de viviendas se localizarán en torno a estas emergencias y a los flancos de los caminos. Así es posible hablar de un espacio urbano, vinculado a un tipo de ciudad que no es nuevo en la historia, este es el de las ciudades camino medievales.

El crecimiento de San Gregorio va a proseguir como un asentamiento no planeado, es decir sin un proyecto previo y por tanto sin una forma predeterminada. La construcción de la ciudad se define como una precisa relación dialéctica entre algunos componentes del territorio y los componentes propio de la ciudad, conformando una morfología característica. Efectivamente; los caminos rurales y la concreta división catastral existente asumen determinados roles que inciden en la forma urbana, estructurándola en gran parte, a partir de su valor como permanencias vinculadas al trazado. Las tres vías agrícolas que confluyen en el oeste con la vega de Telde, y que partiendo desde ese punto se abren en abanico hacia la red del sur, la unión con San Gregorio



y el Arnao, y la conexión con San Juan y San Francisco, construirán el «armazón» principal del asentamiento. En ellas se localizan viviendas campesinas, estas son aisladas, como toda vivienda rural, y se componen de una sola crujía, de planta rectangular, de dimensiones variables entre ocho y doce metros de longitud y cinco a siete metros de ancho. Este rectángulo es subdividido en dos o más partes, configurando habitaciones, siendo la conexión entre ellas exterior. El adosamiento de unas con otras a través de los testeros, lo que supone una seriación, provoca una transformación sustancial, el camino se convierte en calle, como espacio construido por la edificación y entendible como espacio urbano. La huerta, siempre unida a la vivienda, se localiza en la parte inmediatamente posterior. El tipo de vivienda, también varía, y se torna de rural a urbano, la conexión entre habitaciones, en caso de existir, es ahora interna y aparece una fachada principal.

Ahora bien, no todas las viviendas van a seguir esta lógica (la de asentar-

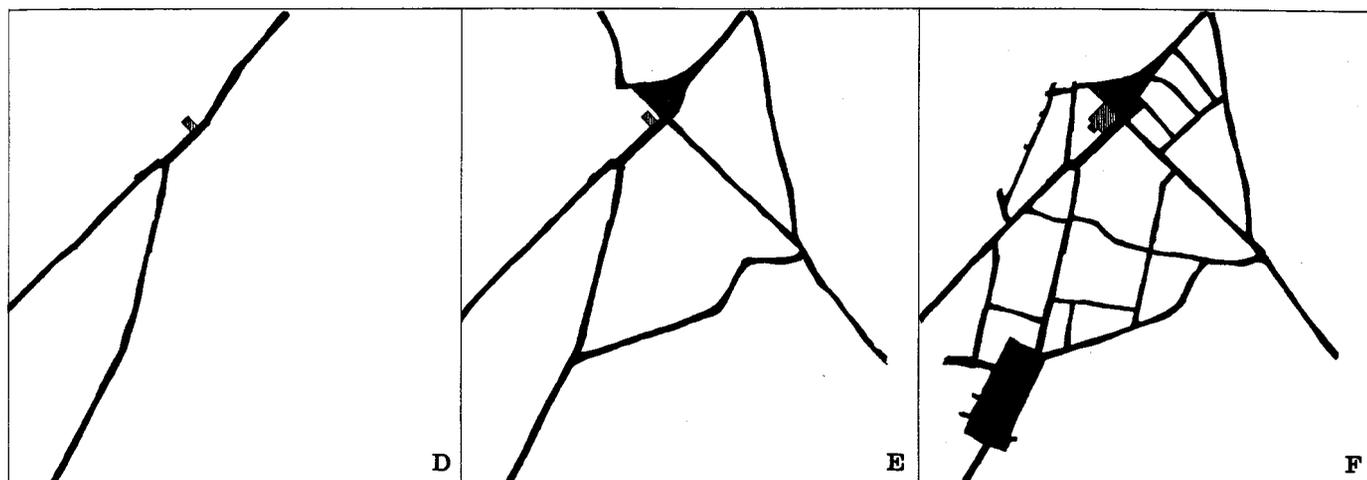
se en los márgenes de las vías), en tanto que se presenta otra forma de organización espacial paralela: esta es producida por la ubicación de viviendas aisladas en el interior del suelo agrícola flanqueado por los caminos. Evidentemente una organización de este tipo no construye espacios legibles y entendibles de ciudad al contener algunas discontinuidades derivadas de la alternancia entre paisaje urbano, y va a incidir en la peculiar conformación de las grandes manzanas, donde muchas de las pequeñas calles interiores tienen su origen aquí, al constituirse como servidumbres de paso entre las vías principales y los espacios interiores de manzana.

La presencia o no de viviendas interiores y la posición relativa de estas va a generar dos tipos de manzanas diferenciadas. Las divergencias no sólo son métricas (manzanas de gran tamaño, manzanas pequeñas), sino cualitativas, en tanto que registran conformidad dimensional entendida como relación de equilibrio entre el tipo de vivienda, la parcela y la manzana en el caso de las pequeñas, son no-

tables los desajustes en las manzanas de gran tamaño, en tanto que esa conformidad dimensional se rompe a partir de la desacuación entre la proporción de parcela, las condiciones topológicas y la forma de la manzana, producto de esto surgen vías internas como intentos parciales de superar las contradicciones entre las distintas dimensiones.

La primera transformación notable en San Gregorio se va a producir a finales del siglo XVIII, con la construcción de la iglesia apoyándose en la planta de la ermita existente. Esta es una operación arquitectónica a partir de la cual se recalifica espacialmente el núcleo primitivo. La iglesia como monumento va a afianzar su rol de hecho urbano en relación con el tejido. Se muestra como una emergencia ligada, obviamente, a su valor formal que la hace diferenciable del resto de las arquitecturas, y se presenta, junto con la plaza, conformando una dualidad indivisible, como el único elemento de la estructura fundamental. Único en tanto que San Gregorio no es en el siglo XVIII una parte de ciu-

- A. Estructura fundamental
- B. Modificaciones del tipo de vivienda
- C. Permanencias
- D. Primera hipótesis de crecimiento
- E. Segunda hipótesis de crecimiento
- F. Tercera hipótesis de crecimiento



dad, sino un asentamiento de los dos núcleos fundacionales con diferencias morfológicas con respecto a estos. Por tanto no es integrable en el sistema de la estructura fundamental de la ciudad de Telde.

Tampoco es posible calificar, aún, el parque de Franchy y Roca como un elemento relevante en el área, sino como un espacio no edificado, localizado en la periferia del asentamiento, ligado a la red territorial del sur.

En el siglo XIX se producirán cambios morfológicos importantes, no sobre un elemento de carácter singular como es el caso del siglo anterior, sino sobre una parte existente del tejido residencial.

Las transformaciones se centrarán en la ampliación de las viviendas existentes. Así pues, no se origina una operación de sustitución tipológica en sentido estricto, puesto que ésta no podría estar vinculada a algunas permanencias que distorsionarían el tipo.

Se partirá de lo edificado, esto es: de la planta rectangular de una sola altura, a la cual se le irán añadiendo

volúmenes, tanto en horizontal, invadiendo parte de la huerta, como en vertical, la presencia de dos alturas en la primera crujía.

Las transformaciones no son homogéneas entendiendo por esto una diversidad de soluciones que hacen imposible su reducción a un esquema formal común, y consecuentemente no es posible hablar de una tipología, sino de falsas tipologías en todas o en la mayoría de las operaciones decimonónicas.

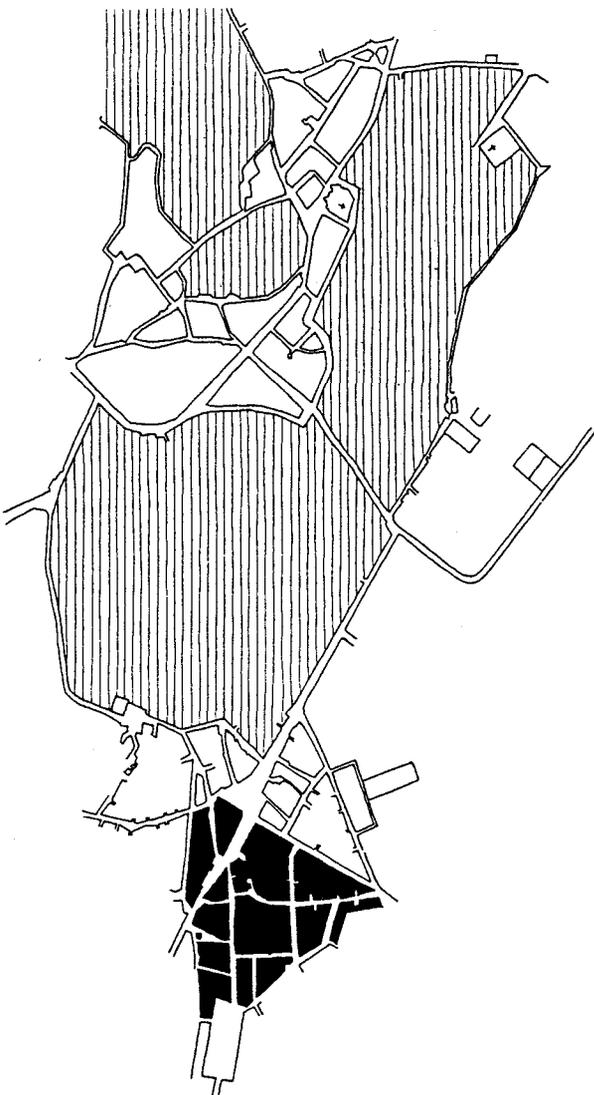
No obstante conllevarán a modificar el paisaje urbano siendo más evidentes en el área en torno a la iglesia de San Gregorio donde se localizan el mayor número de éstas transformaciones, siendo notablemente menor en el resto.

En el siglo XIX está prácticamente definido el barrio. La existencia de una trama irregular va a mostrar la presencia de un espacio libre colectivo complejo, complejo en un doble sentido: como construcción geométrica ligada a las distintas directrices en el espacio y como espacio jerar-

quizado, no todo él tiene el mismo valor.

Por consiguiente nos encontramos con un primer nivel que está vinculado a la estructura fundamental de la ciudad, compuesto por la iglesia de San Gregorio y la plaza adyacente y el parque Franchy y Roca. Aunque no es un hecho urbano, este ya es definido perimetralmente por una edificación, y así este espacio periférico, que en un primer momento se presenta a caballo entre la ciudad y el campo, se transforma en urbano, con una planta regular que contrasta con la irregularidad del área que junto con la magnitud de su dimensión se presenta como una singularidad reconocible en el contexto urbano.

La presencia de estos dos focos originan una tensión, provocada por la puesta en relación de ambos espacios que se materializa a través de la calle María Encarnación Navarro, re-proponiéndose como uno de los ejes de la ciudad; el otro eje es Rivero Bethencourt, siendo los dos ejes territoriales.



Un segundo nivel que está vinculado a las calles como elementos que definen geoméricamente las manzanas y un tercer nivel que comprende todo el sistema de callejones como espacios de articulación entre el interior de las manzanas y la red de vías.

Por tanto, es manifiesto una gran riqueza espacial en el tejido urbano no sin ciertos desequilibrios que se acentuarán en el siglo siguiente.

El análisis se entrará ahora en los fenómenos producidos en el XX que determinarán la situación actual. La estructura morfológica del área va a soportar dos transformaciones que implicarán ambas un proceso de colmatación del área. La primera estribará en la subdivisión de parcelas por causas diversas, (heredamientos o ventas, etc.) que conlleva a la ocupación sistemática de suelo libre, dedicado a las huertas internas convirtiéndolo en suelo edificado. Así pues, la relación superficie libre-superficie edificada, cambiante ya en el periodo decimonónico a través de las sucesivas agregaciones de elementos a las viviendas, se acentúa evidenciando el desequilibrio al constatarse una mayor proporción del segundo término de la relación con respecto al primero. Esto provoca la aparición de disfunciones en el esquema distributivo de las viviendas, al tener que adaptarse a formas geométricas irregulares, y problemas higiénicos al suprimir los patios necesarios al integrarse en una lógica de máximo aprovechamiento del suelo.

Esta tendencia desembocará en la casi colmatación de las grandes manzanas, en las cuales, en muchos casos se invaden callejones, o parte de ellos.

La altura dominante en el área es de una planta, lo que hace inferir que el proceso de colmatación no se produce tanto en volumen como de forma superficial adosando nuevas viviendas a las existentes, sin que se produzca la renovación de estas. El paisaje urbano va a estar caracterizado por esta dialéctica entre lo nuevo y lo

viejo. La segunda transformación se localiza sobre el área determinada por los ejes de la parte de la ciudad, fundamentalmente: María Encarnación Navarro y Rivero Bethencourt-Constitución.

El proceso generado va a establecer diferencias con respecto a la anterior transformación. En efecto: a pesar de provocar una colmatación de la parcela (y en este aspecto es similar) se produce a través de la sustitución de una edificación por otra. Así pues, no trata de adosar una edificación nueva a la planta sobre los mismos límites de parcela, pero con un esquema distributivo diferente, tanto en la organización horizontal, como en la vertical originando un cambio de viviendas unifamiliares entre medianeras a viviendas colectivas entre medianeras, conteniendo en muchos casos bajo comercial, e incluso oficinas en la primera planta.

La ruptura con lo existente se provoca a dos niveles; el primero comprende las diferencias volumétricas entre las arquitecturas «históricas» frente a las nuevas donde se produce una destrucción de la sky-line. Estas últimas con un mayor volumen, dándose casos de alturas de seis plantas, gestando desequilibrios de orden espacial en las calles, orden que se establece a través de la relación entre el frente de fachada y el ancho de la calle. La dimensión del ancho de las vías es pequeño para que pueda soportar una edificación en altura, mientras que es adecuado a las alturas de las edificaciones decimonónicas y anteriores.

No sólo se provoca este desequilibrio. También, y de manera similar, se plantea la relación de la nueva edificación con el espacio interno, aprisionando éste y por consiguiente, agravando el proceso de colmatación. El segundo nivel se basa en los cambios del lenguaje arquitectónico originados por las edificaciones de nueva planta en el paisaje urbano existente.

Un paisaje urbano que, a pesar de contener arquitecturas de distintas



épocas, es reconocible en él una relativa homogeneidad vinculada sobre todo a la relación de huecos y macizos y no tanto a los aspectos figurativos. Las nuevas construcciones no contemplan estos criterios compositivos, sino que son planteados con criterios autónomos, rompiendo de esta forma con series homogéneas, allí donde se insertan.

Así pues, la morfología de San Gregorio, se muestra a finales del XX, con un cierto grado de confusión y desarticulación, producto de las sucesivas transformaciones históricas que han impuesto su propia lógica, sin establecer una posición coherente con el tejido.

II. Las transformaciones propuestas

A partir de la definición por el P.E.-R.I. de la estructura fundamental del barrio, una serie de operaciones proyectadas sobre los elementos principales de aquella, pretenden la potenciación de su carácter emergente y estratégico para la comprensión de la parte de ciudad.

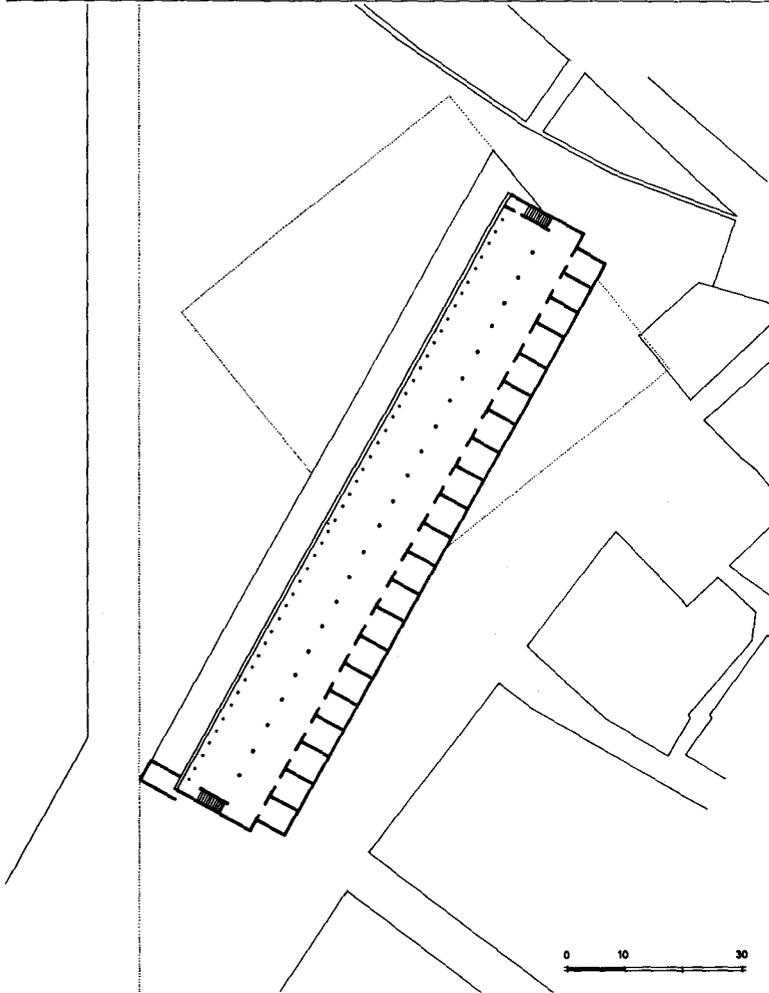
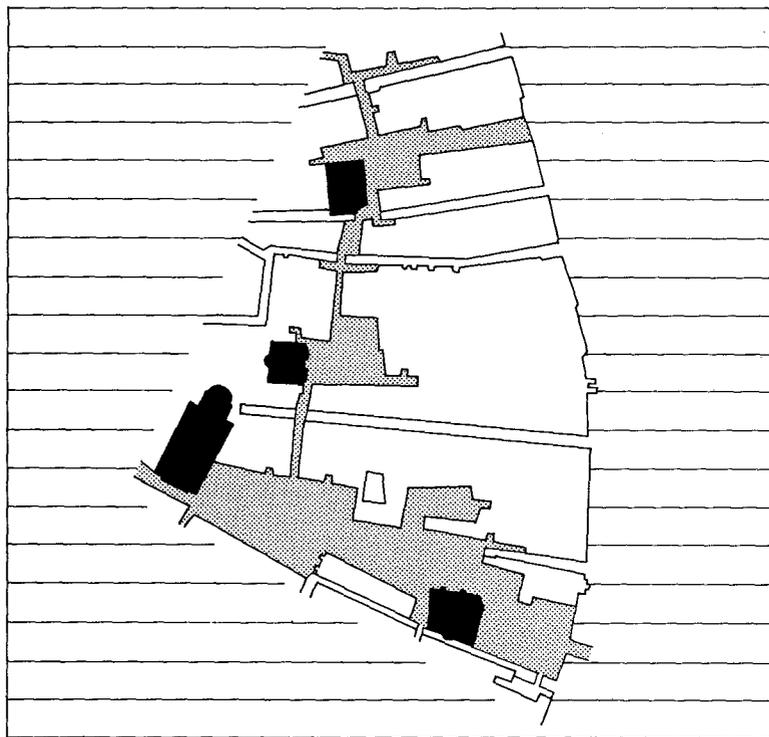
A través de dicha potenciación de los elementos de la estructura fundamental se explicita formalmente la misma, manifestándose arquitectónicamente a través de sus piezas. El carácter de estos elementos es fundamentalmente colectivo, tanto en lo que respecta a las piezas arquitectónicas, como la iglesia de San Gregorio Taumaturgo (de propiedad privada institucional, pero cuyo significado y utilización trasciende al plano de elemento colectivo), como en lo referente a las plazas, como es evidente.

La instrumentación seleccionada para este nivel de operación es básicamente arquitectónica, con el fin de garantizar un alto control formal del resultado, imprescindible para la redefinición de los puntos estratégicos de la estructura fundamental.



Relación superficie libre-
Superficie ocupada

Propuesta general
intervenciones
arquitectónicas



Otro nivel de operación es el correspondiente a las intervenciones en el seno de las grandes manzanas. Estas representan una característica esencial de la morfología del barrio, tanto por sus dimensiones como por su desestructuración. Como consecuencia del proceso formativo analizado, el área viene caracterizada por la presencia de estas grandes manzanas conformadas por la yuxtaposición del espacio edificado con importantes vacíos internos, así como por la perforación de su masa por numerosos callejones. Las intervenciones tratan de conjugar estos materiales urbanos para configurar un sistema de espacios colectivos, mediante la reorganización arquitectónica del interior de las manzanas, dando así lugar a un conjunto de plazas y plazuelas intercomunicadas por recorridos peatonales. Elementos constitutivos de las intervenciones son también los equipamientos colectivos que a las plazas internas se adosan, tanto con edificios de nueva proyectación como mediante la recuperación de algunos elementos catalogados de interés arquitectónico, catalogados por el P.E.R.I.

Estas operaciones han sido proyectadas desde el criterio de mantener y potenciar las características morfológicas tradicionales del barrio de San Gregorio.

En esta línea del mantenimiento y potencialización de los caracteres morfológicos específicos del área, se inscribe también el proyecto de alineaciones. Las alineaciones exteriores de las manzanas tratan de mantener la conformación actual, salvo en casos muy concretos en los que es imprescindible una medida racionalización del trazado. En general se trata de correcciones puntuales que no ponen en cuestión la morfología general.

Una corrección de mayor embergadura y alcance es la correspondiente a la calle Oriente, en el sector de articulación con el S.U.P. en dirección al área del Contrapeso. Esta modificación viene determinada por el propio



Plan General, para resolver el límite del P.E.R.I. con el adyacente sector del S.U.P. y como continuidad morfológica de la gran rambla proyectada en la zona por el P.G.O.U.

Por otra parte, desde la lógica interna del P.E.R.I. esta operación se muestra también como imprescindible a partir del análisis de la estructura fundamental de San Gregorio, resolviendo además un área muy degradada como es la que circunda el callejón de Suárez.

Las alineaciones interiores de las manzanas, se vinculan directamente a las operaciones proyectadas en las diferentes unidades de intervención para la conformación del sistema del espacio colectivo interno.

II.1. Operaciones ligadas a la estructura fundamental

La estructura fundamental del barrio de San Gregorio se conforma según el triángulo definido por los vértices de la plaza e iglesia de San Gregorio, la plaza Franchy y Roca (antes de León y Joven) y el Área del Cine Capry-Unelco hacia el Contrapeso, donde el P.G.O.U. proyecta una plaza de enlace con la gran rambla que vertebrará la ordenación del Suelo Urbanizable Programado.

Tenemos así un triángulo con los vértices situados en tres plazas, dos históricas y una en proyecto del P.G.O.U.

La jerarquía actual del sistema descrito se inclina hacia el conjunto plaza e iglesia de San Gregorio calle María Encarnación Navarro-plaza de Franchy y Roca, tanto por las más importantes características del mismo (existencia de elementos arquitectónicos de carácter histórico-monumental, espacios colectivos tradicionales y con un determinado grado de formalización, etc.) como por los problemas que dificultan la reconocibilidad de otros elementos del sistema inherentes al trazado de la calle Oriente y la desarticulación morfológica

ca y la indefinición formal del vértice del Cine Capry-Unelco.

La asunción por este vértice del rango de punto de articulación de la estructura fundamental, viene provocada por la virtualidad de la operación que el P.G.O.U. proyecta en dicha localización.

Por ello, se ha considerado esta previsión del P.G.O.U. en virtud de la capacidad que el propio proyecto tiene de inducir una reinterpretación estructural del área, aún antes de su nueva plaza juega el papel de cierre y articulación de rambla del Suelo Urbanizable Programado, con el área del P.E.R.I. de San Gregorio, resultando, por tanto, elemento constitutivo de la estructura fundamental del P.G.O.U. y del P.E.R.I.

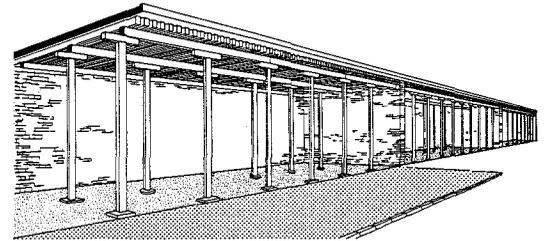
Desde el concreto ámbito del P.E.R.I., por ello debe abordarse la resolución del área adyacente a la plaza del Plan General, desde esta perspectiva estratégica.

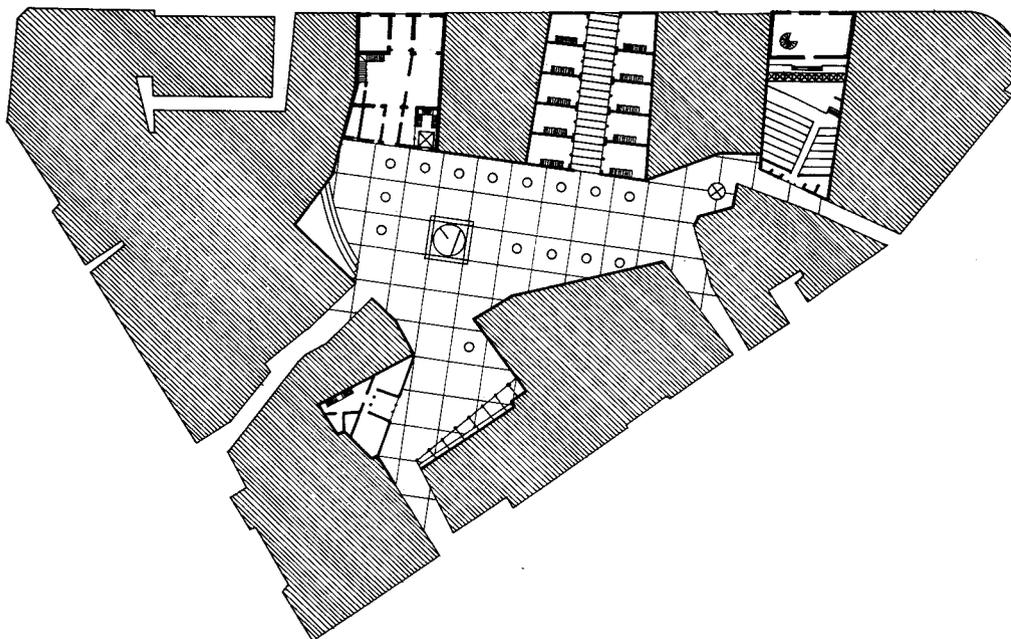
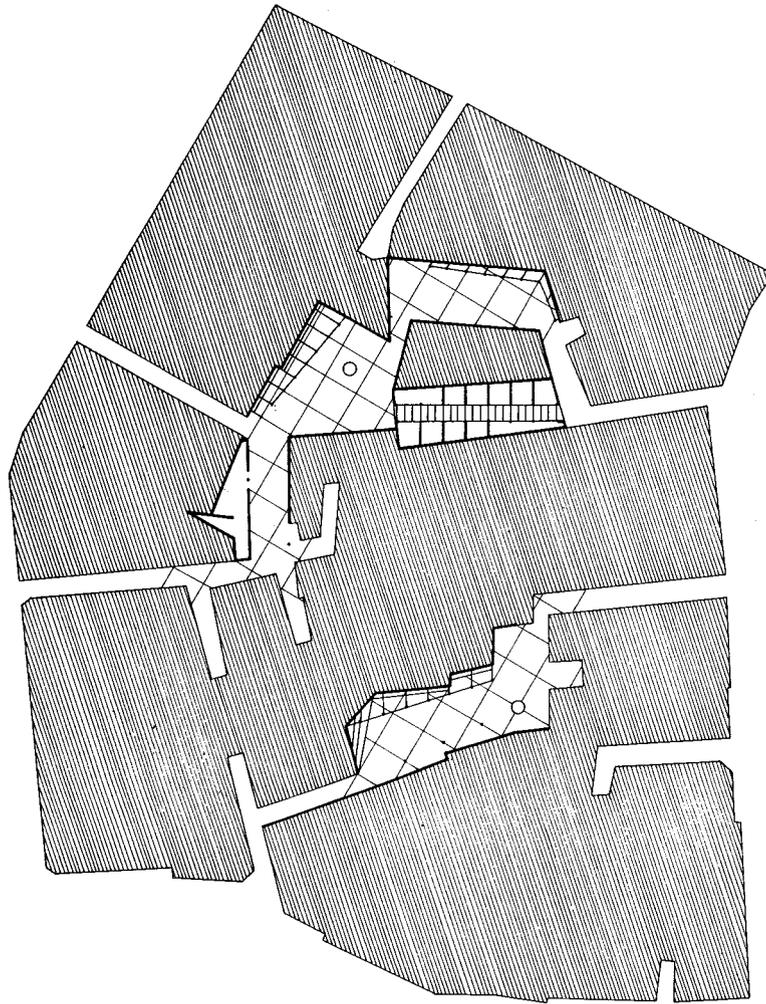
Con estos puntos de partida, se plantean en el P.E.R.I. una serie de operaciones sobre los elementos de la estructura fundamental con el objetivo de avanzar en la explicitación de la misma, a través de una más concreta formalización arquitectónica de sus componentes para asegurar su carácter de puntos de referencia para el control y la comprensión global del área.

A) Operación en el Vértice de la Plaza e Iglesia de San Gregorio.

La Iglesia de San Gregorio representa en la ciudad un hecho urbano de primera magnitud, imprescindible para el reconocimiento del proceso formativo del área, así como el de su estructura fundamental.

La plaza de la iglesia se somete en el proyecto a una operación de remodelación, que respetando básicamente el sector más antiguo, inmediato a la fachada principal del templo, redefine el límite entre dicha parte y la ampliación posterior en forma de realce del carácter simbólico monumental del espacio definido por la iglesia y la plaza.



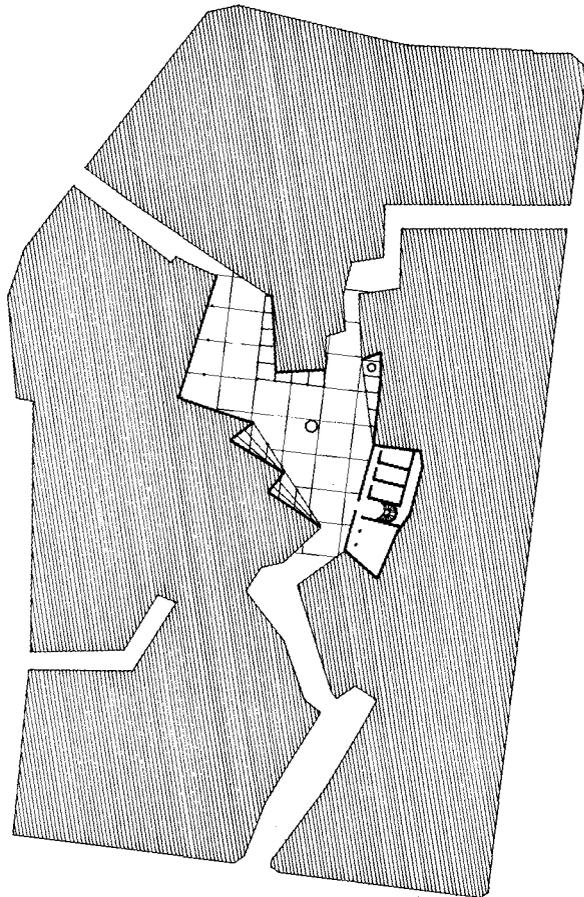
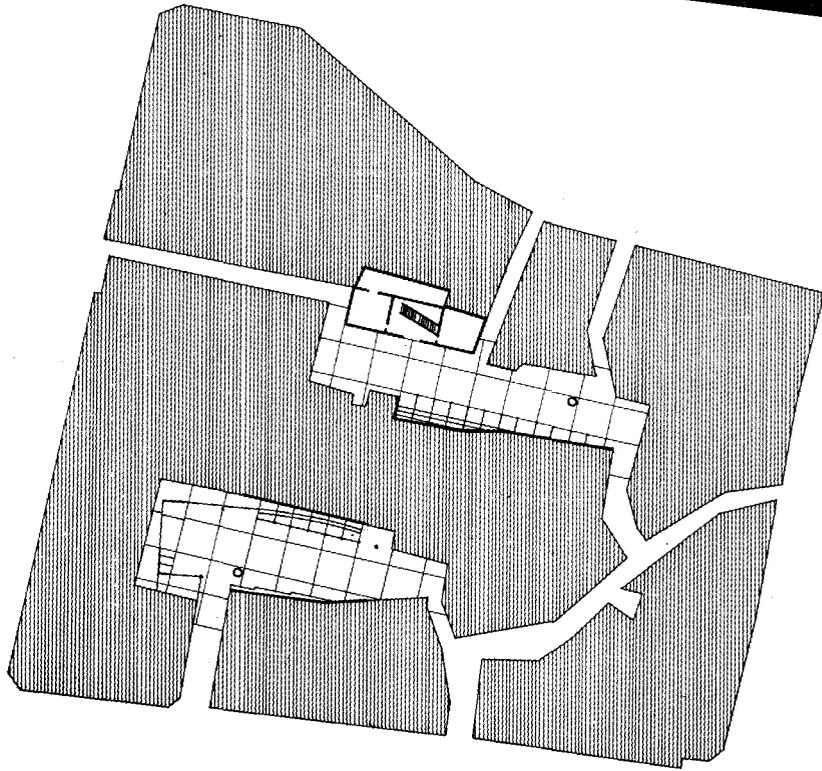


Unidad de Intervención 1

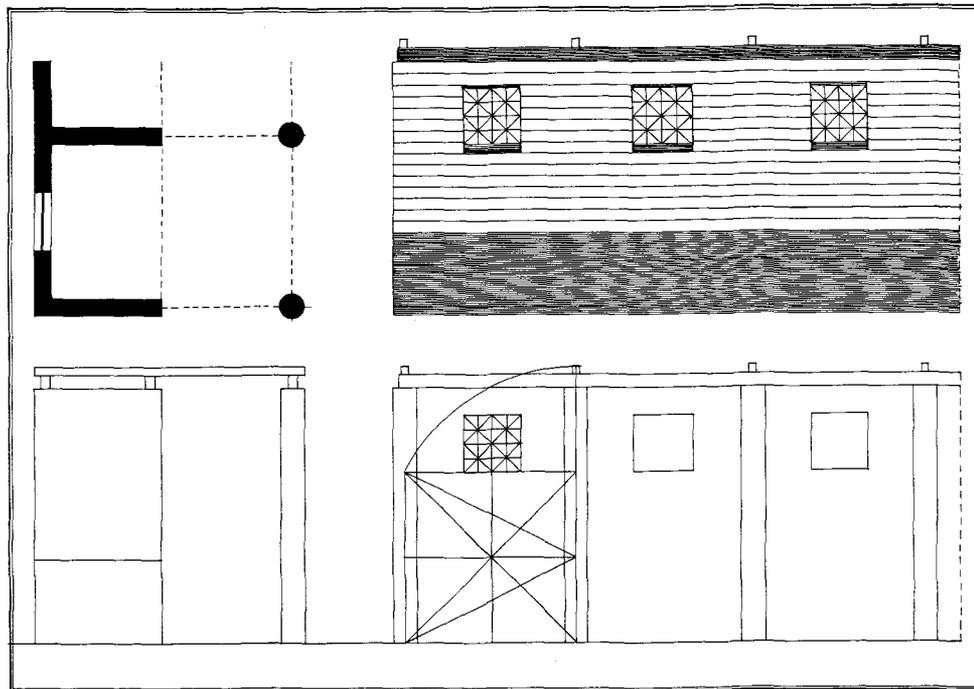
Unidad de Intervención 2



basa 9. Febrero 1989



Unidad de Intervención 3
Unidad de Intervención 4



El límite entre ambos sectores de la plaza, se resuelve mediante un muro y unas gradas que marcan la dirección de la avenida de la Constitución redefine la envolvente del espacio inmediatamente anterior a la iglesia, forzando la perspectiva.

B) Operación en el vértice de la Plaza de Franchy y Roca.

La plaza de Franchy y Roca tiene además del papel que su localización en la estructura fundamental le confiere, un carácter de emergencia geométrica, merced a la rotundidad y regularidad de su trazado. Por otra parte, constituye desde un punto de vista físico, la mayor acumulación de superficie libre de espacio colectivo del área.

En el P.E.R.I. se plantea un nuevo tratamiento arquitectónico de la plaza, dada la inadecuación de la configuración actual, que presenta una serie de problemas de orden funcional, estético, y en definitiva, de definición

arquitectónica de un elemento como es dicho espacio.

Los criterios que soportan a la propuesta de remodelación de la plaza son los siguientes:

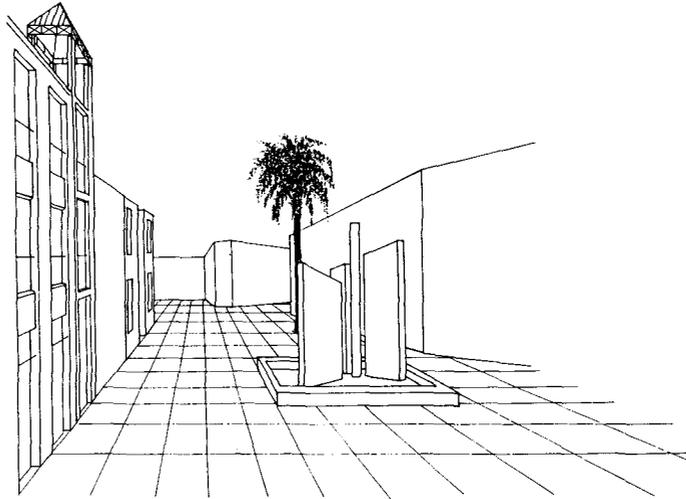
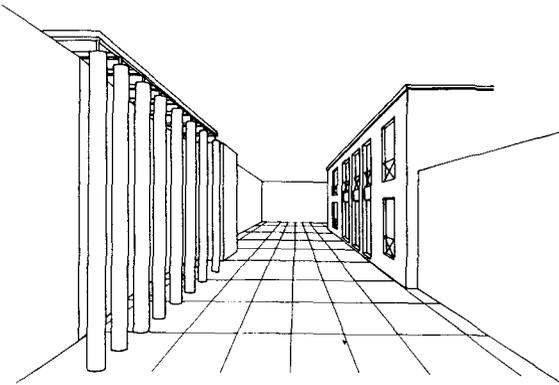
- Asumir como dato invariable el trazado geométrico general de la plaza, tanto por su vinculación a las alineaciones inmediatas como por constituir una singularidad en razón del contraste, resultante de la superposición de la regularidad de su traza, con el tejido urbano irregular del área, siendo reconocible una cierta reminiscencia planimétrica con soluciones de plazas regulares del s. XVIII de algunas ciudades españolas.
- Plantearse la reinterpretación del esquema compositivo de la plaza de cuanto a su organización interna.

El clasicismo de su actual composición se contradice con la conformación de su entorno, carente de arquitecturas relevantes que cualifiquen sus frentes.

Destaca asimismo la incongruencia de la organización de la plaza en bandas longitudinales, con una clara je-

rarquía a favor del paseo central que prolonga virtualmente el eje de la calle Meilán, en la medida que el eje virtual así enfatizado carece de un remate arquitectónico adecuado en su extremo. La articulación en esquina con la que se conecta con la plaza la calle María Encarnación Navarro, eje fundamental de San Gregorio, imprime un cierto desplazamiento lateral a la lectura espacial de la plaza, haciendo aún más manifiesta la desadecuación del simplista esquema en paseo central actual, en favor de una posible interpretación más oblicua del espacio, que confronte compositivamente con la geometría general.

- La necesidad de que la propia plaza se configure como una arquitectura, que componiéndose con las dos reglas ya enunciadas, geometría general ortogónica e interpretación espacial oblicua, afirme su propia identidad formal, en el entendimiento de la incapacidad de la edificación de los frentes que se abren sobre ella, para cualificar arquitectónicamente el espacio colectivo.



- La necesidad de dotar a la plaza de los elementos de soporte imprescindibles para la introducción en la misma de actividades urbanas colectivas, de las que ahora carece, para inducir la real utilización de ese importante espacio.

La propuesta de remodelación de la plaza parte de la ruptura del eje de simetría que presente la situación actual, jerarquizando los dos lados mayores en el sentido de construir en uno de ellos, el situado a poniente, un elemento que cierre la plaza como telón de fondo.

Dicho telón de fondo, se construye mediante una Stoa parcialmente diáfana, que se plantea como elemento arquitectónico flexible capaz de soportar diversos usos, como exposiciones, ferias del libro, mercadillos, etc.

La Stoa se liga compositivamente a la geometría general ortogónica, junto a las hileras de árboles, que se conservan, aunque sustituyendo los actuales alcorques por otros a nivel del suelo. Frente a estas piezas que se ar-

ticulan en el esquema cartesiano de la plaza, otros arrojan una lectura más compleja: así el conjunto formado por las escalinatas de los lados menores de la plaza, asimétricas y en abanico, dos largos bancos de suave curvatura y la disposición del pavimento que evidencia la curva reguladora de la directriz general común a todos estos elementos; plantean una interpretación oblicua de la plaza, cuya angulación es variable a lo largo de la sección longitudinal de la misma.

C) Operación sobre el Vértice del Cine Capry-Unelco

Los elementos físicos barajados en la propuesta serían:

- La continuidad del trazado corregido de la plaza Oriente, hasta su encuentro con la plaza del Plan General.
- La nueva manzana edificable resultante de la modificación del trazado.

- El equipo urbano planteado en el extremo del nuevo eje, de la rambla del S.U.P., relacionándose con ésta, en modo semejante a como se relaciona la iglesia de San Gregorio con la avenida de la Constitución.

II.2. Operaciones internas a las grandes manzanas

Las grandes manzanas con numerosas perforaciones y discontinuidades en su seno, constituyen una característica recurrente de la morfología del área de San Gregorio delimitada por el P.E.R.I.

Producto de un proceso formativo peculiar, originado en su carácter de antigua área agrícola, el resultado físico actual viene delineado por la presencia de cuatro grandes unidades morfológicas (manzanas) atravesadas por abundantes callejones que en muchos casos arriban a importantes vacíos en el interior del tejido edificado.



El resto de las manzanas del área, tanto por sus dimensiones, más medidas, como por sus características morfológicas (tejido continuo compacto, parcelación más regular, etc.) no plantean desequilibrios significativos, como en el caso de las cuatro manzanas mayores.

Cada una de estas grandes manzanas se construye a partir de tres componentes morfológicos, como son: la edificación, la red de callejones, y los vacíos internos. Estas tres componentes no llegan a constituir totalmente un sistema organizado, por la existencia de desequilibrios que impiden su articulación coherente.

Partiendo del criterio proyectual del mantenimiento y potenciación de la morfología del área, la intervención del P.E.R.I. en estas grandes manzanas se centra en la re proyectación arquitectónica del sistema formado por las tres componentes morfológicas, con el fin de dotarlo de organización físico-formal. La operación proyectual, además, confronta estas tres componentes de la morfología, con una categoría de nueva introducción en el sistema, como es el equipamiento.

El objetivo de la intervención es la conformación de un sistema de espacio colectivo, formal y funcionalmente complejo, en el seno de cada una de las cuatro grandes manzanas, a partir de la citada re proyectación del conjunto de las tres componentes morfológicas y la introducción del equipo público.

El grado de complejidad del sistema de espacio colectivo resultante en cada caso, es variable, y dependiente del propio grado de complejidad morfológica de cada manzana.

La conformidad de estos diferentes niveles de complejidad morfológica y funcional de las manzanas, viene determinada por una serie de condiciones que van desde la propia geometría interna, las dimensiones de los espacios vacíos, el número y trazado de los callejones, la presencia de actividades urbanas, además de las pro-

pias características físicas de la edificación.

La Unidad de Intervención 2. (P.E.) consiste básicamente en una importante plazoleta interna, compuesta de un sector principal de forma aproximadamente triangular, y dimensiones medias de 50 m. de largo por 20 m. de ancho, y otro sector menor de dimensiones medias de 19 m. de ancho, y otro sector menor de dimensiones medias de 19 m. de largo por 12 m. de ancho. A este sistema de espacio libre, se abren cuatro callejones como red de acceso peatonal. El conjunto consta además de cuatro elementos de equipo público, que dotan de una importante riqueza formal y funcional al espacio colectivo interno a la manzana, además de abrirse en tres de los casos, mediante otra fachada, a la calle Juan Diego de la Fuente.

Los elementos de equipo público son los siguientes:

- El actual edificio de la Cámara Agraria, que además de quedar incluido en el Catálogo de Protección del P.E.R.I., es apropiado para ser rehabilitado como Biblioteca Municipal, pudiendo albergar otras actividades culturales.

- El edificio y solar posterior, situados en la calle Juan Diego de la Fuente, n.º 48; este edificio ha sido también incluido en el Catálogo de Protección del P.E.R.I., expropiándose además para rehabilitarlo como equipamiento cultural, como sede de escuela de teatro y local vinculado a los grupos de actividad teatral.

El solar posterior que incluye la parcela de este edificio (del que sólo se mantienen actualmente la primera crujía) es objeto de un proyecto arquitectónico para la construcción de un pequeño teatro al aire libre aunque amurallado y de acceso controlable. Este espacio podrá ser cubierto mediante elementos regulables (toldos).

- El edificio destinado a Galería Comercial, con calle cubierta en el eje central.

Construido sobre el solar, expropiado situado en la calle Juan Diego de la Fuente, n.º 42, este edificio pre-

tende introducir en el contexto de la intervención, una serie de pequeñas actividades comerciales y de servicios que aumenten la complejidad funcional del espacio colectivo interno.

- El nuevo edificio triangular, situado en el interior de la manzana, que resolviendo dos medianeras, se destina a uso público asociativo, para ser utilizado por asociaciones diversas. Este edificio, por razón de su representatividad, y en función de los problemas de medianerías citados, se resuelve con una altura de dos plantas.

Respecto de la organización del espacio libre, se plantea su materialización mediante los elementos correspondientes al proyecto arquitectónico del espacio colectivo, (stoas o elementos porticados, gradas, etc.).

La estrategia para resolver las medianeras que devienen en el proyecto, paredes de las plazoletas, consiste en adosar a todas las medianeras vistas, un muro regularizado de una determinada calidad estética, en consonancia con el resto de los elementos de proyecto, (pórticos, pavimento, amueblado urbano, etc.). Se establece asimismo la previsión de que los edificios a que corresponden las citadas medianeras puedan en lo sucesivo abrir nueva fachada a las plazoletas, circunstancia esta que el propio proyecto quiere provocar para el enriquecimiento formal y funcional de los espacios colectivos internos. Para ello, se regula en la sección de Normas Urbanísticas del P.E.R.I., en la ordenanza de Condiciones Estéticas, el procedimiento de apertura de huecos en el muro de revestimiento de medianeras; la composición, proporciones y dimensiones de tales huecos, viene regulada en las ordenanzas, a partir de la adopción del módulo cuadrado del 1 x 1 m. y la Sección Aurea construida a partir del mismo.

