

LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS:

EL CASO DE LAS REHOYAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO  
TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA      JUAN RAFAEL PEREZ CABRERA  
MANUEL MONTESDEOCA CALDERÍN

CONVOCATORIA MARZO 2013

GABRIELA LEÓN LUIS



# SITUACIÓN DEL BARRIO DE LAS REHOYAS

Situación del barrio de Las Rehojas



Isla de Gran Canaria



Ámbito donde se sitúa el barrio de Las Rehojas



Barrio de Las Rehojas

El barrio de las Rehojas, es el lugar en el cual se va a realizar la intervención, debido a los graves problemas que padece en la actualidad. Este barrio fue construido en los años 50 como viviendas sociales para albergar a las personas que lo necesitaban en esa época, y debido al abandono en este periodo de tiempo padece de un gran deterioro, insostenible para los ciudadanos que viven en él. El barrio aunque actualmente esté en estas condiciones, se sitúa en un lugar muy estratégico en Las Palmas, ya que está ubicado en una zona donde se localizan los polígonos, centros comerciales, colegios,...

Aunque el barrio a nivel urbano tenga una buena localización, lo que respecta a su estructura interna muestra todo lo contrario, debido a que Las Rehojas tiene un sistema viario bastante complicado, escasez de espacios públicos y una edificación problemática, debido a su accesibilidad y al desarrollo interno de la misma.

1. Las calles principales del barrio no permiten un desplazamiento continuo por él, debido a que una vez que nos encontramos dentro tenemos que salir de él para poder llegar al mismo sitio. Las calles con menos entidad, son muy complicadas en su estructura y los aparcamientos son muy escasos, creando situaciones complicadas en las calles, donde se ocupan espacios libres para poder aparcar. Respecto a su desplazamiento peatonal se presenta una dificultad de ir de la zona baja a la alta por la topografía existente.
2. Existen muy pocas zonas libres donde se puedan realizar actividades, y las pocas que existen, están abandonadas o como nombre anteriormente son ocupadas.
3. La edificación presenta un cuadro crítico lamentable, debido a las condiciones de conservación tan precarias que presentan. Además de su mala adaptación al terreno produciendo con ello una accesibilidad compleja.

# ENFOQUE DEL ANÁLISIS

Una vez situado el barrio donde vamos a intervenir, y haber determinado los problemas que padece, vamos a llevar a cabo un análisis intencionado para poder solucionar estos problemas.



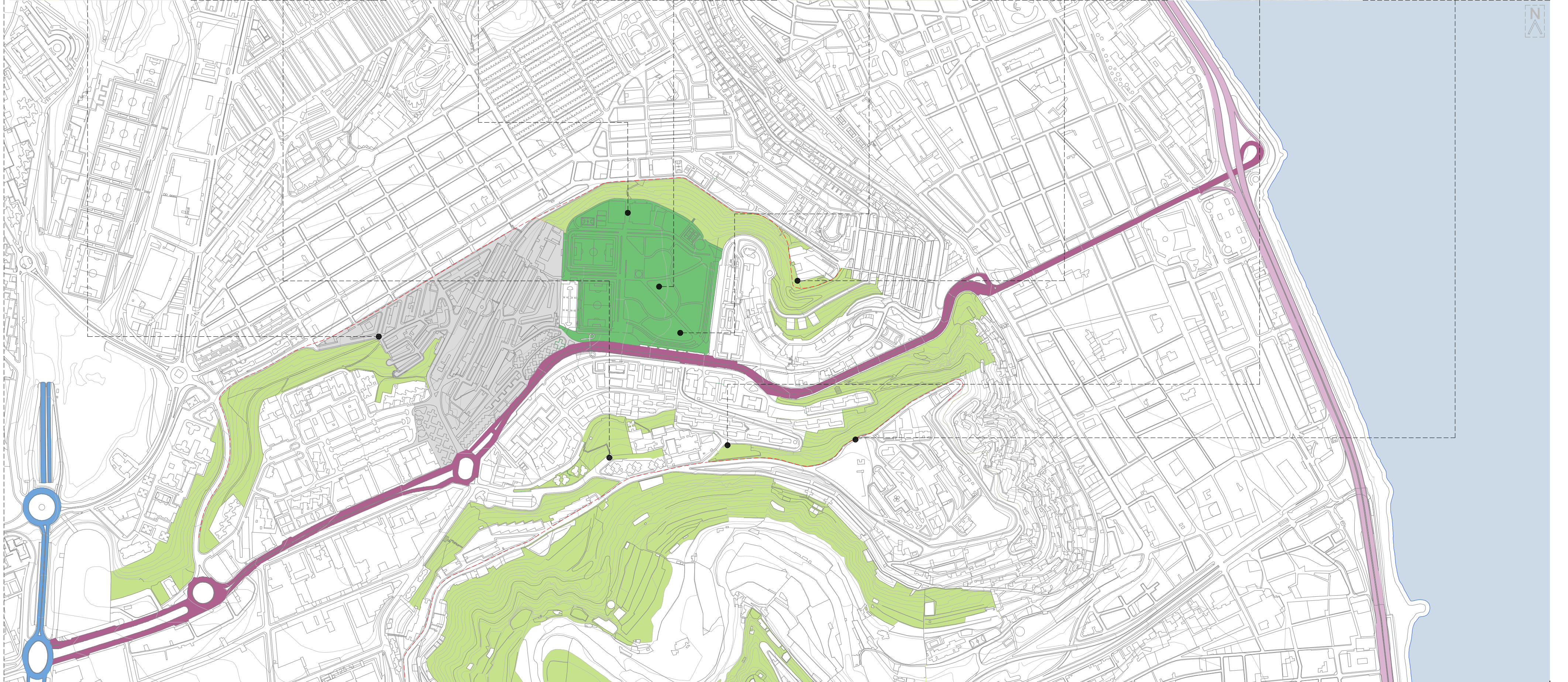
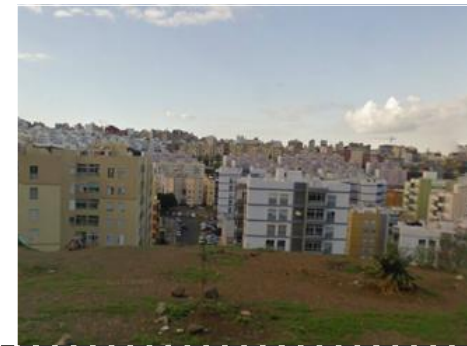
Sistema viario



Sistema de espacios libres



Morfología (edificación)



GC-23 Carretera General de Mata GC-1 Laderas Parque de Las Rehojas Barrio de Las Rehojas Línea del litoral Bordes de comisa

## LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS: EL CASO DE LAS REHOYAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PLANO DE SITUACIÓN ESCALA 1/6500

PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO  
TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA MANUEL MONTESDEOCA CALDERÍN  
JUAN RAFAEL PÉREZ CABRERA

GABRIELA LEÓN LUIS  
CONVOCATORIA MARZO 2013



# ANÁLISIS DEL SISTEMA VIARIO

El viario es el primer sistema que se ha analizado debido a los graves problemas existentes en él, causados por su mal funcionamiento y organización, haciendo que la accesibilidad en el barrio sea muy mala.

Esto se produce por diversas causas:

1. una de ellas es que una vez nos introducimos en el barrio y llegamos a la parte superior es necesario salir de éste, dar la vuelta y llegar al inicio, porque no existe otra posibilidad para ir hacia atrás.
2. También se genera una trama de calles que complican la circulación evitando una buena accesibilidad en el barrio.
3. La mayoría de las calles son de un solo sentido y muy estrechas.
4. La falta de aparcamientos, producen malos hábitos en los habitantes, generando así una peor circulación por las calles.
5. La mala conexión entre la Carretera General de Mata y el barrio, generándose un conflicto en la circulación ya que solo se puede acceder desde esta carretera.

Una vez analizado el sistema viario, y determinado los problemas existentes en el barrio, se realizarán una serie de ideogramas que especificarán, las conexiones necesarias para mejorar la accesibilidad del barrio, y como éstas se pueden lograr, siendo estas las trazas la base para el desarrollo del proyecto.



Vías de primer orden



Vías de primer orden



Vías de primer orden



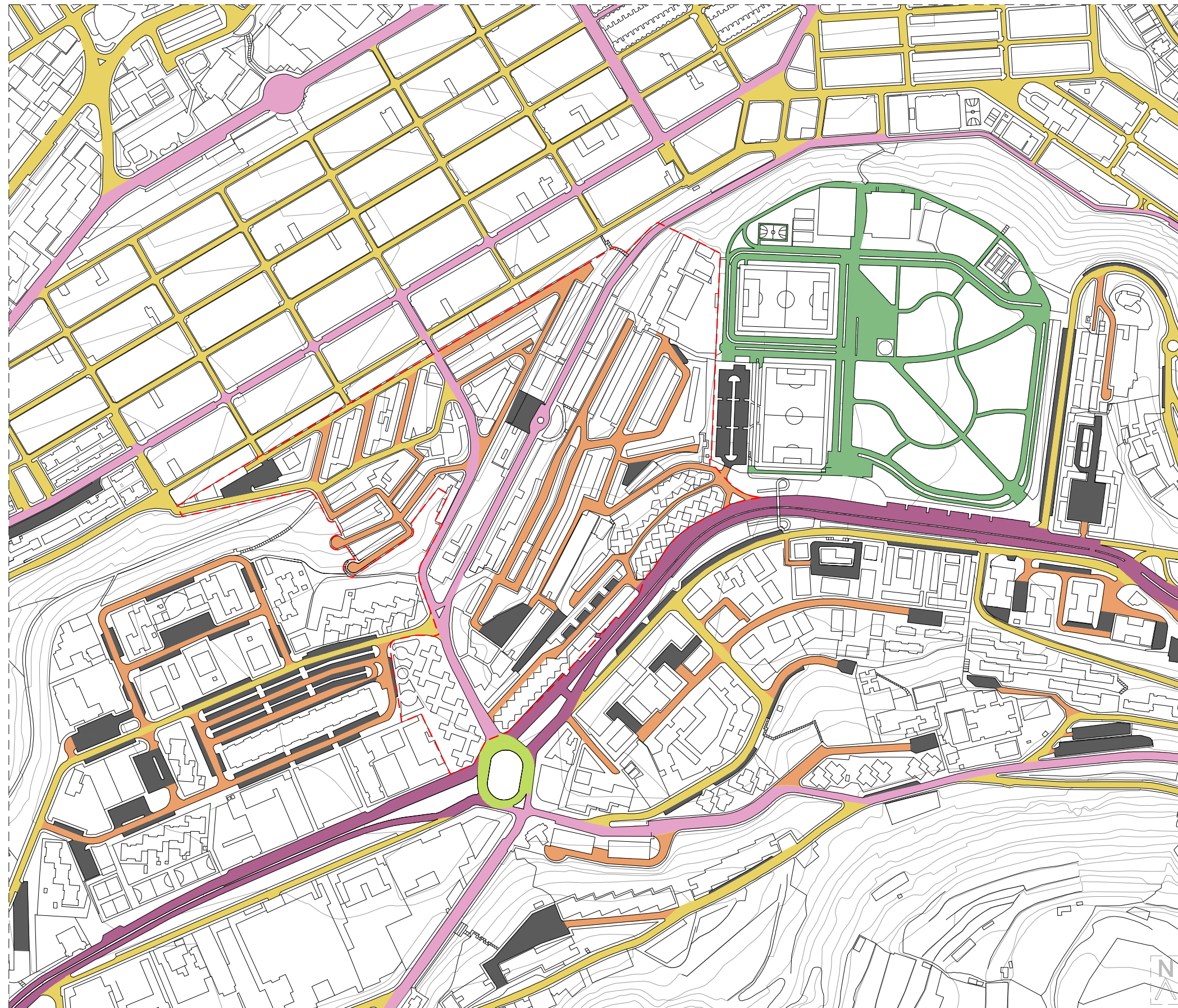
Vías de primer orden



Vías de primer orden



Vías de primer orden



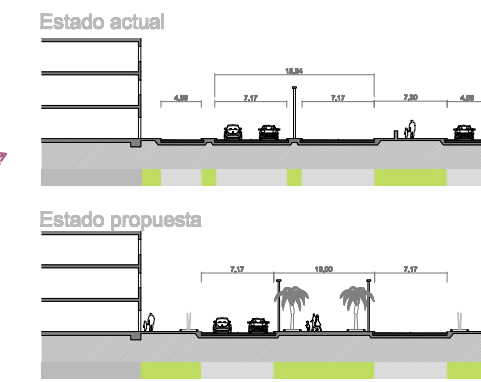
■ Vías de primer orden ■ Vías de segundo orden ■ Vías de tercer orden ■ Vías de cuarto orden ■ Vías peatonales ■ Aparcamientos ■ Nudos viarios ESCALA 1/4500

# INTENCIONES PARA MEJORAR EL SISTEMA VIARIO

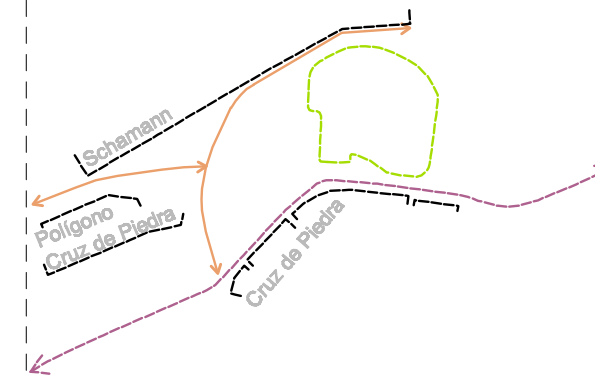
## IDEOGRAMAS: SISTEMA VIARIO



- 1. Mejora de la conexión de la ciudad alta con la ciudad baja, transformando la Carretera General de Mata en un boulevard

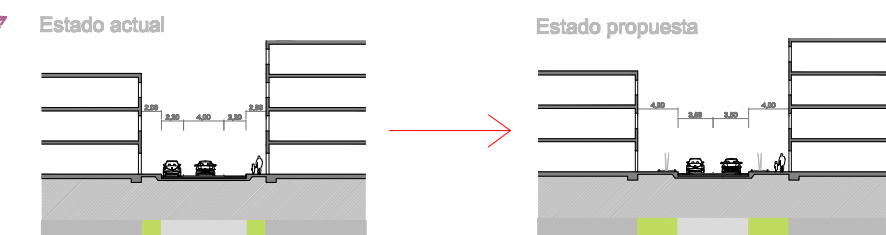


ESCALA 1/750



- 2. Mejora de la conexión con Schemann y nueva conexión con el la Avenida de Escaleritas

Eliminación de esta vía, convirtiendo la vía que se desarrolla por la parte derecha en una vía de doble sentido, y con la introducción de la vía que conecta con la Av. de Escaleritas, se produce una conexión tanto por el lado derecho como por el izquierdo.



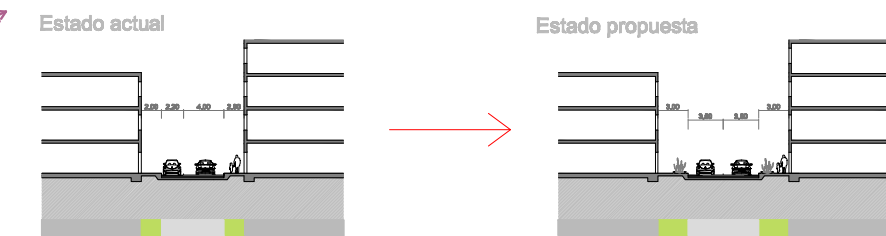
ESCALA 1/750



- 3. Mejora de la conexión con el Polígono de Cruz de Piedra y Las Rehojas

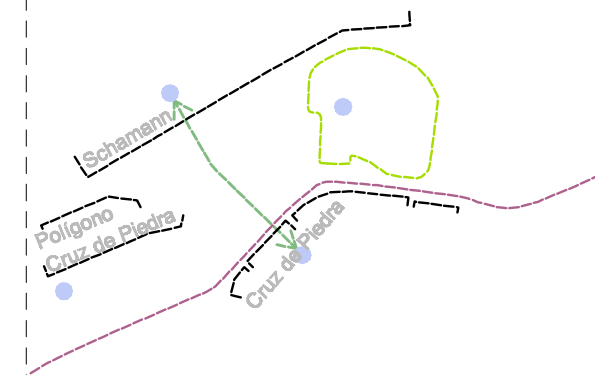
- 4. Mejora de la conexión entre la Carretera General de Mata y Las Rehojas, añadiendo un nuevo nudo

Se introduce una nueva vía que conecta el Polígono Cruz de Piedra y Las Rehojas con una vía con doble sentido. Con la introducción del nuevo nudo se consigue la accesibilidad a La Rehojas por diversos puntos mejorando así la conexión con la ciudad.



ESCALA 1/750

## IDEOGRAMAS: SISTEMA PEATONAL



- 1. Conexión de la zona baja con la zona alta. Conexiones transversales.

Utilización de escaleras, y si fuese necesario por la fuerte topografía, se colocarían escaleras mecánicas que faciliten las conexiones.



- 2. Conexión del Polígono Cruz de Piedra con Las Rehojas. Conexiones longitudinales.

Introducción de zonas verdes, que permitan que las conexiones longitudinales, estén vinculadas con edificios dotacionales.



- 3. Conexión de las laderas. Conexiones a través de caminos adaptados a la pendiente.



ESCALA 1/20000

# LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS:

## EL CASO DE LAS REHOYAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO  
TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA  
MANUEL MONTESDEOCA CALDERÍN  
JUAN RAFAEL PÉREZ CABRERA

GABRIELA LEÓN LUIS  
CONVOCATORIA MARZO 2013



# ANÁLISIS DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres ha sido el segundo elemento a analizar debido a la escasas y mala disposición de estos espacios que conforman el sistema.

Los principales problemas que podemos observar son:

1. La gran extensión del parque de Las Rehojas, siendo éste el único lugar que tienen los vecinos para practicar actividades, sin embargo, aunque tiene una gran escala a nivel de ciudad, el barrio no le aporta comodidad a las personas que no residen en él para ir a realizar diversas actividades, pudiendo ser el parque urbano un generador de actividad para potenciar el barrio.

2. Las laderas tienen un fuerte impacto en la ciudad debido a su fuerte pendiente, pero según su tratamiento éstas pueden aportar mucho interés al barrio donde se encuentran. Actualmente se encuentran divididas por la masa urbana, perjudicando a la estructura urbana del barrio. Actuando en este problema la ladera podría ser un elemento estructurante del barrio de Las Rehojas.

3. Las existencias de vacíos urbanos, como aparcamiento, zonas abandonadas, que ocupan grandes zonas de la superficie del barrio, y sin embargo no le aportan nada. Estos espacios pueden reconvertirse y crear nuevas zonas para el ocio y la diversión, parques, plazas...

4. Las plazas y parques existentes tienen poca presencia en el barrio, son espacios abandonados.



Parque urbano



Vacíos de la trama urbana



Espacios libres susceptibles de transformación



Laderas



Parque urbano Vacíos de la trama urbana Espacios libres susceptibles de transformación Laderas Cause del barranco Líneade cornisa

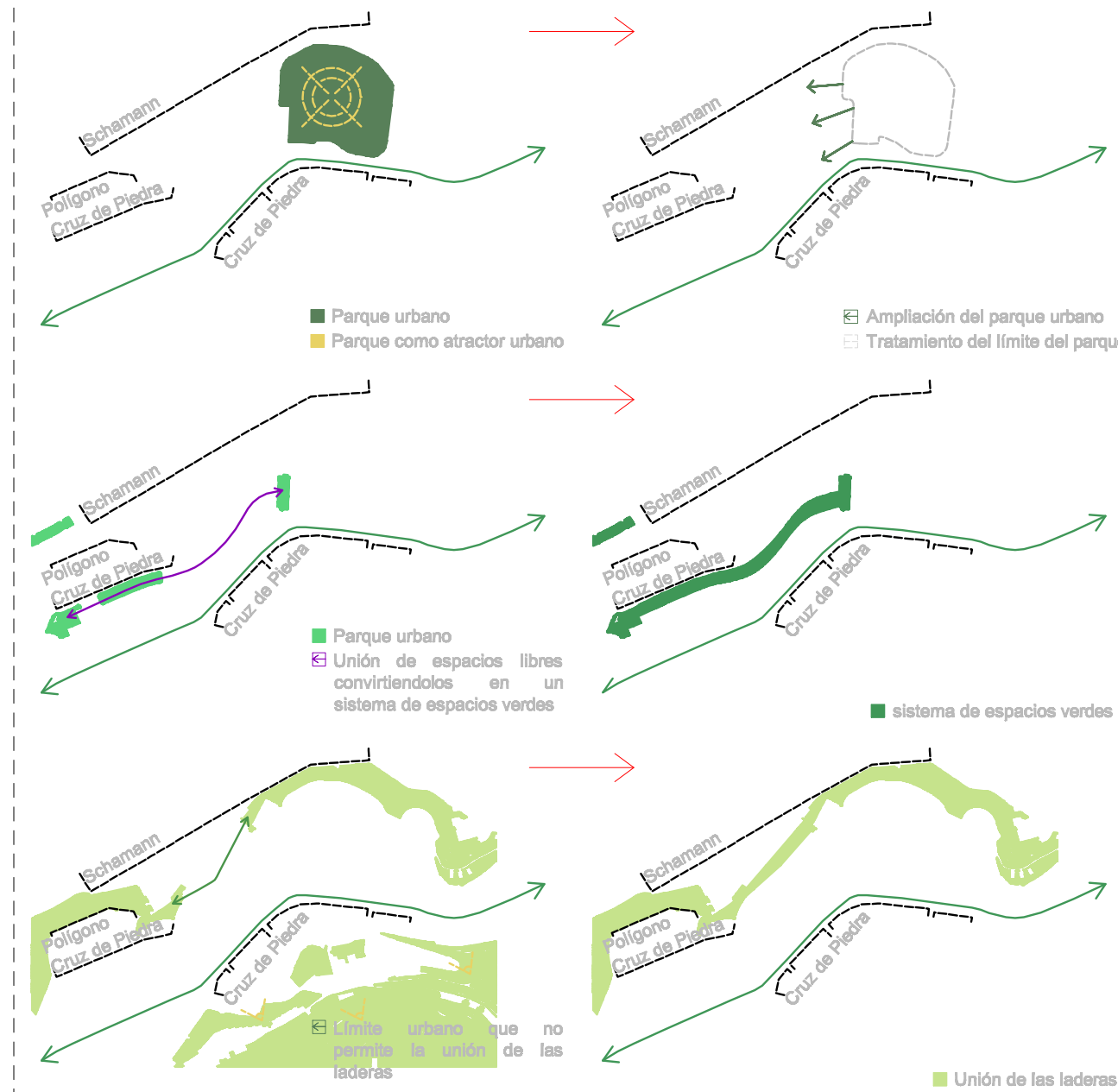
ESCALA 1/4500

# INTENCIONES PARA MEJORAR EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES



ESCALA 1/7500

## IDEOGRAMAS: SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES



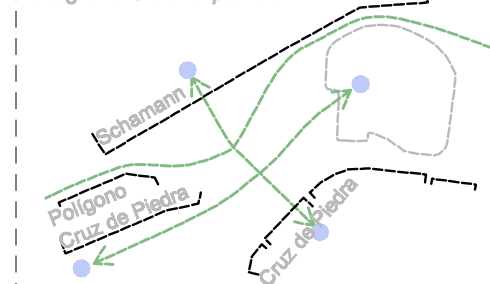
1. Se pretende mejorar el parque urbano ya existente, debido a que por su posición en el barrio y su carácter urbano, cobra gran importancia en la ciudad.

El parque de Las Rehojas es el único lugar que tiene la gente para ir a practicar deporte, o a realizar cualquier tipo de actividad. Por lo que se pretende mejorar los bordes del propio parque, generando una zona de transición entre el barrio y el parque, dotándolo además de nuevos aparcamientos, para que el parque sea un elemento que potencie el acercamiento de los ciudadanos al barrio de Las Rehojas.

2. Después de analizar la escasas de plazas y parque en el barrio, se intenta reutilizar los espacios vacíos susceptibles de transformación, como lo son aparcamiento y zonas abandonadas, para convertirlos en un sistema de espacios libres que establezcan una unión entre el Polígono Cruz de Piedra, Las Rehojas y el Parque de Las Rehojas. Con la introducción del sistema peatonal, se podrá incluir en este nuevo sistema, edificios dotacionales que fomenten el ocio y el disfrute de estos espacios, tanto a nivel de barrio como de ciudad.

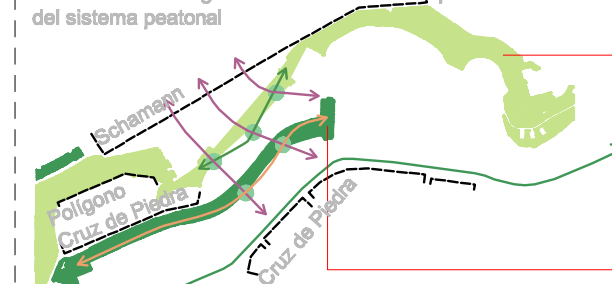
3. Actualmente, las laderas se encuentran limitadas por el barrio de Las Rehojas, creando un límite natural que no ayuda a la conformación del barrio. Por lo que se pretende la fusión de las laderas creando un elemento determinante para la intervención en el barrio. Ayudando este a conformar el nuevo barrio de Las Rehojas. Hay que destacar que las laderas son elementos muy interesantes, debido a su elevada pendiente, son elementos que permiten mirar y ser visto, obteniendo así una imagen panorámica de la ciudad.

## Ideograma: Sistema peatonal



Conexión de la ciudad baja con la alta con caminos transversal, de los barrios colindantes de forma longitudinal y conexión de las laderas

## Fusión de los ideogramas del sistema de espacios libres con los del sistema peatonal



Creación de espacios libres, plazas y parque, en la intersección entre el sistema peatonal y la nueva unión de los espacios libres.



ESCALA 1/20000



# ANÁLISIS DE LA MORFOLOGÍA

La morfología ha sido el último sistema a analizar debido a que se necesitaba resolver otros problemas más graves, como lo son su mala conexión con la ciudad y la circulación con el propio barrio y la escasez de zonas libres. Este análisis nos muestra que tipologías se desarrollan en la zona, y cuál es la más idónea para colocar en el barrio, ya que actualmente la edificación presenta gran cantidad de problemas, como lo son la mala accesibilidad, edificios desvinculados del lugar en el que se asientan, y con una tipología de vivienda de poca superficie, que dificulta la vida en el barrio. Son edificios con mucha edad y con un estado de conservación lamentable.



Manzana cerrada



Manzana cerrada



Bloques lineales



Bloques lineales



Torres



Torres



Torres



Torres

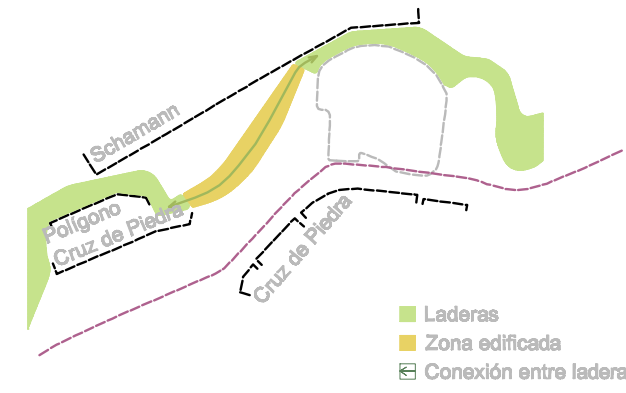


Manzana cerrada Bloques lineales Torres 1-5 plantas 6-10 plantas 10-15 plantas

Escala 1/4500

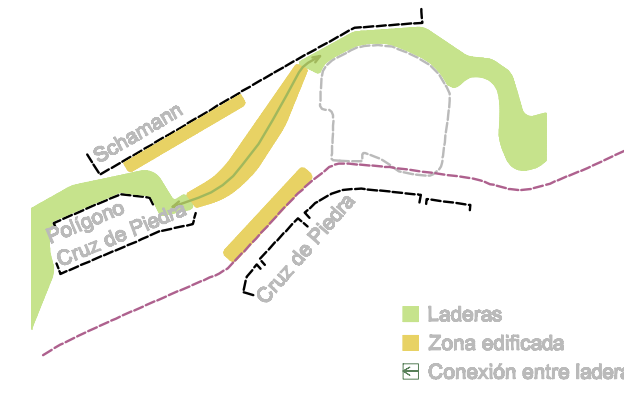
# INTENCIONES PARA MEJORAR LA MORFOLOGÍA

## IDEOGRAMAS: EDIFICACIÓN



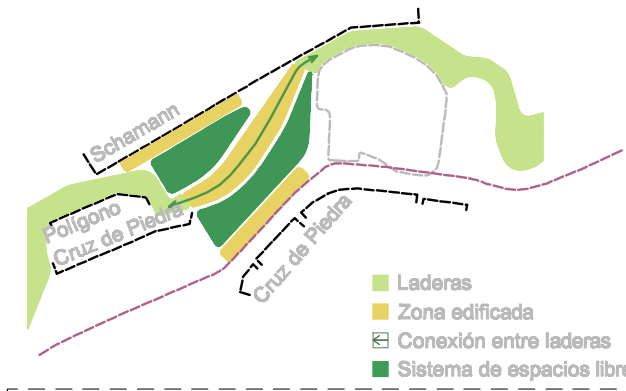
Laderas Zona edificada Conexión entre laderas

1. La conexión de la ladera, se ha llevado a cabo con la introducción de la edificación en este punto, ya que aunque exista una elevada pendiente, es el lugar más idóneo para colocar una mayor cantidad de masa edificada, ya que el barrio debido a su estado actual necesita realojar a un gran número de personas y además aprovechar el espacio para introducir zonas libres. La ladera nos permite un juego de desniveles creando zonas interesantes de estancia, y ofrece mejores vistas.



Laderas Zona edificada Conexión entre laderas

2. Una vez establecido la edificación en ladera, necesitamos darle dos frentes urbanos, a la carretera de Mata, la cual hemos convertido en un boulevard, y un frente al barrio de Schumann. Debido a su posición ambas tendrán un comportamiento distinto que la edificación situada en laderas, ya que éstas tendrán que atender el lugar en el que se sitúan, teniendo en cuenta las alturas de la edificación existente y su comportamiento ante grandes espacios libres...



Laderas Zona edificada Conexión entre laderas Sistema de espacios libres

3. Una vez establecido la colocación de la edificación en el barrio, se ha decidido colocar, dos espacios de zonas verdes que acompañan a la edificación que está en una zona más llana, debido a que la que está en pendiente, tiene otras cualidades. Estas zonas dotan al barrio de lugares que no existían con anterioridad y que enriquecen el barrio y la edificación a la que acompañan.



Laderas Zona edificada Conexión entre laderas Sistema de espacios libres Espacios con nuevo uso Conexión de nuevos sistemas

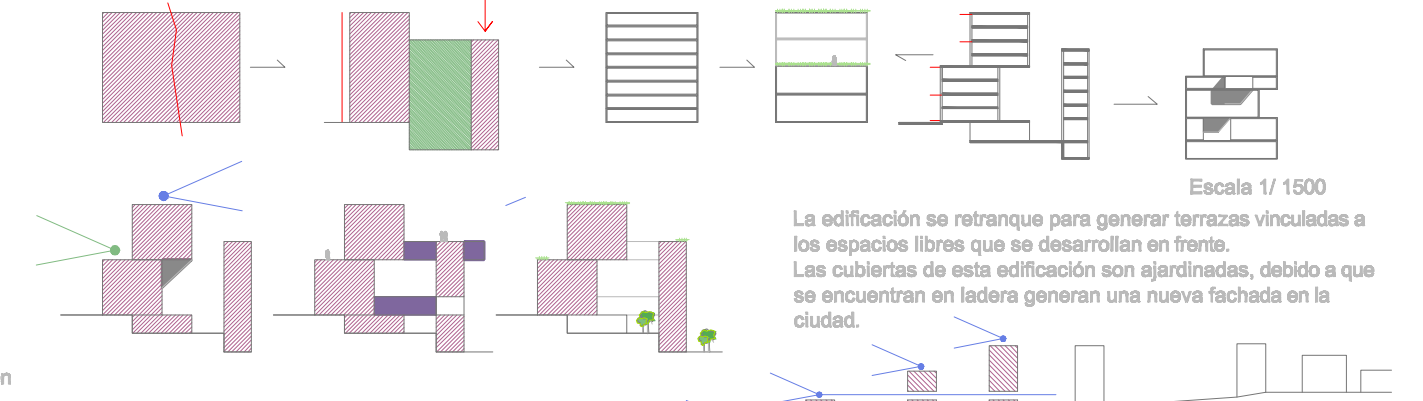
4. Establecida la edificación y las zonas verdes, se intenta no solo mejorar el barrio de Las Rehoys sino vincularlo con los barrios colindantes, reutilizando los espacios abandonados para generar un sistema de espacios libres que unan el barrio de Polígono de Cruz de Piedra con Las Rehoys, y con el parque urbano existente. Por lo tanto se crea un sistema peatonal que une ambos barrios en su longitudinal, al igual que el barrio de Las Rehoys con las laderas existentes.

## IDEOGRAMAS: UNIÓN DEL SISTEMA VIARIO + EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRE + LA EDIFICACIÓN = COLOCACIÓN ADECUADA DE LA EDIFICACIÓN Y EL DESARROLLO DE ÉSTA.

1. Desarrollo de la edificación situada en la ladera. La edificación que se coloca en ladera, se abre para dar paso a la misma creando así una calle de gran importancia para el proyecto.

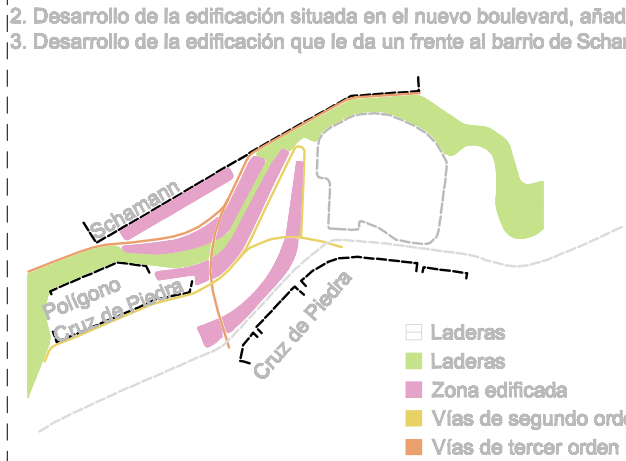


Laderas Zona edificada Vías de segundo orden Vías de tercer orden

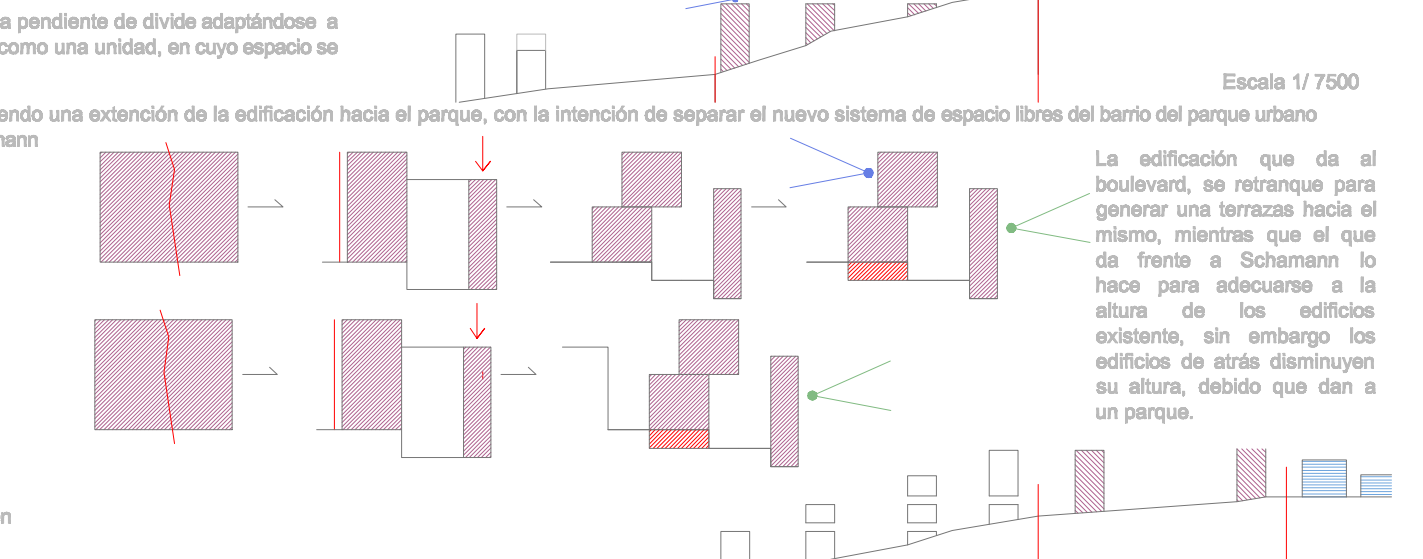


Escala 1/1500 La edificación se retraque para generar terrazas vinculadas a los espacios libres que se desarrollan en frente. Las cubiertas de esta edificación son ajardinadas, debido a que se encuentran en ladera generan una nueva fachada en la ciudad.

2. Desarrollo de la edificación situada en el nuevo boulevard, añadiendo una extensión de la edificación hacia el parque, con la intención de separar el nuevo sistema de espacio libres del barrio del parque urbano



Laderas Zona edificada Vías de segundo orden Vías de tercer orden

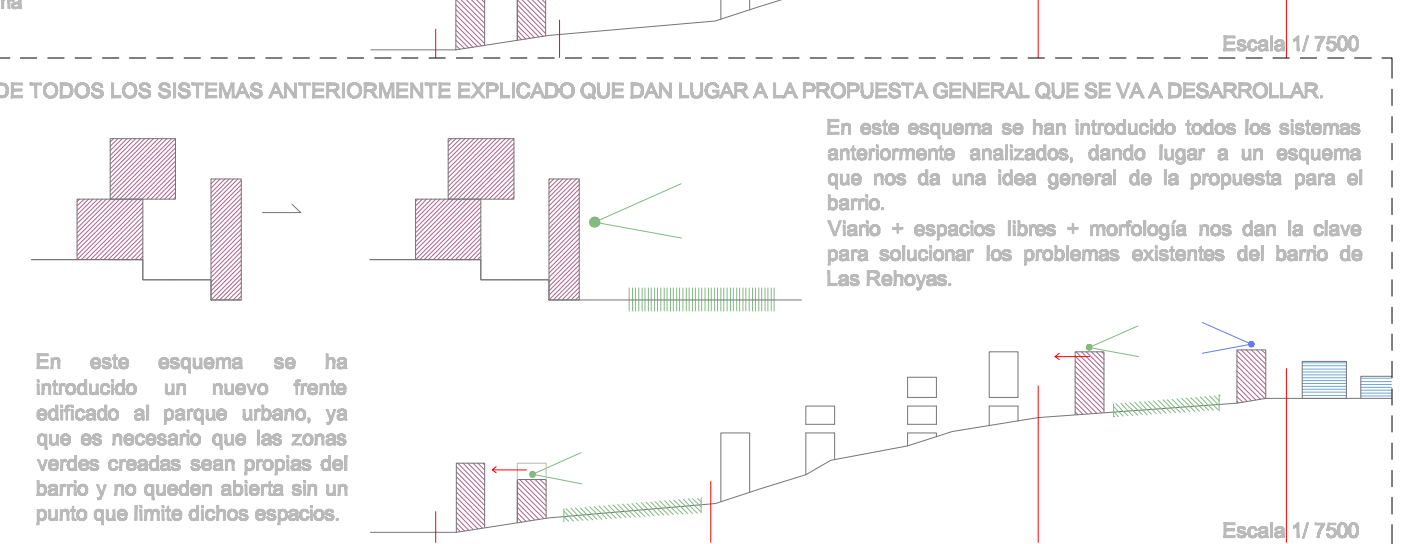


Escala 1/7500 La edificación que da al boulevard, se retraque para generar una terrazas hacia el mismo, mientras que el que da frente a Schumann lo hace para adecuarse a la altura de los edificios existente, sin embargo los edificios de atrás disminuyen su altura, debido que dan a un parque.

3. Desarrollo de la edificación que le da un frente al barrio de Schumann



Laderas Zona edificada Vías de segundo orden Vías de tercer orden

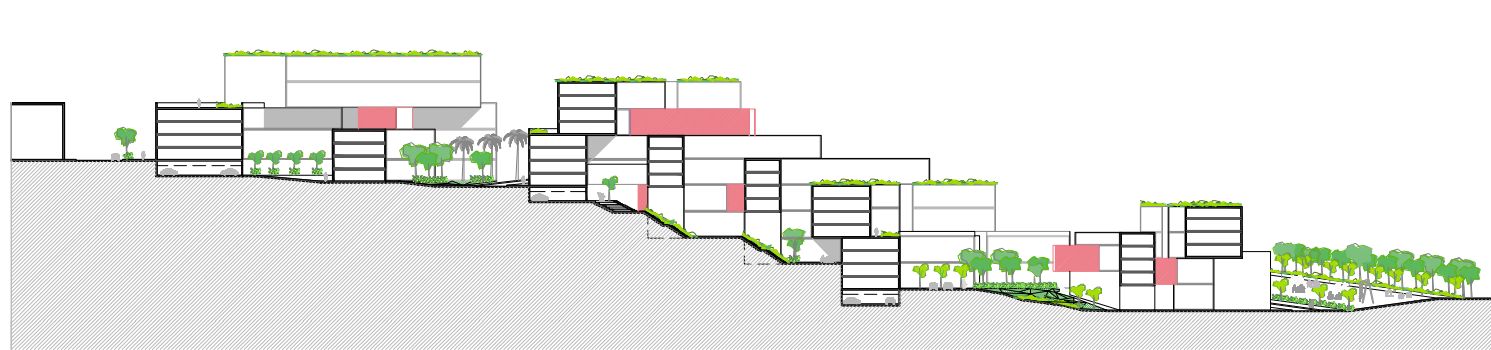


Escala 1/7500 En este esquema se ha introducido un nuevo frente edificado al parque urbano, ya que es necesario que las zonas verdes creadas sean propias del barrio y no queden abierta sin un punto que limite dichos espacios.

## ESQUEMA FINAL, QUE SE HA DETERMINADO POR LA UNIÓN DE TODOS LOS SISTEMAS ANTERIORMENTE EXPLICADO QUE DAN LUGAR A LA PROPUESTA GENERAL QUE SE VA A DESARROLLAR.



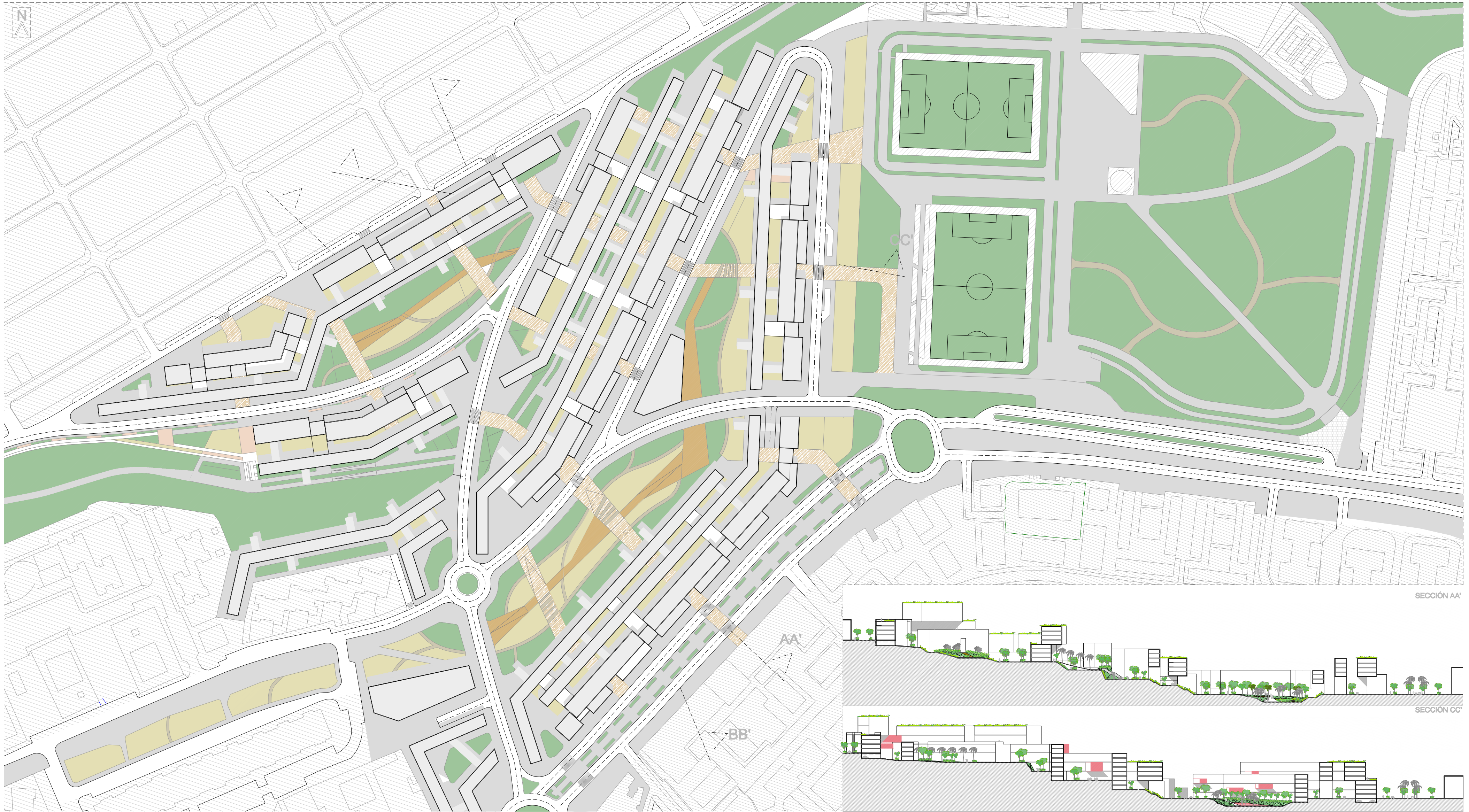
PROPUESTA GENERAL



SECCIÓN BB'



INFOGRAFÍAS GENERALES DE LA PROPUESTA



SECCIÓN AA'

SECCIÓN CC'

Planta cubierta Escala 1/1750

LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS:

EL CASO DE LAS REHOYAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO  
TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA  
MANUEL MONTEDEOCA CALDERÍN  
JUAN RAFAEL PÉREZ CABRERA

GABRIELA LEÓN LUIS  
CONVOCATORIA MARZO 2013



PLANTA GENERAL: DESARROLLO DEL ESPACIO PÚBLICO



- 1. Hormigón impreso
- 2. Pavimento duro: Baldosa con junta abierta vegetal
- 3. Hormigón impreso pigmentado
- 4. Pavimento blando: Caucho
- 5. Caminos interiores: Pavimento de terrizo continuo
- 6. Pavimento de madera

Planta cubierta Escala 1/1750



LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS:  
EL CASO DE LAS REHOYAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

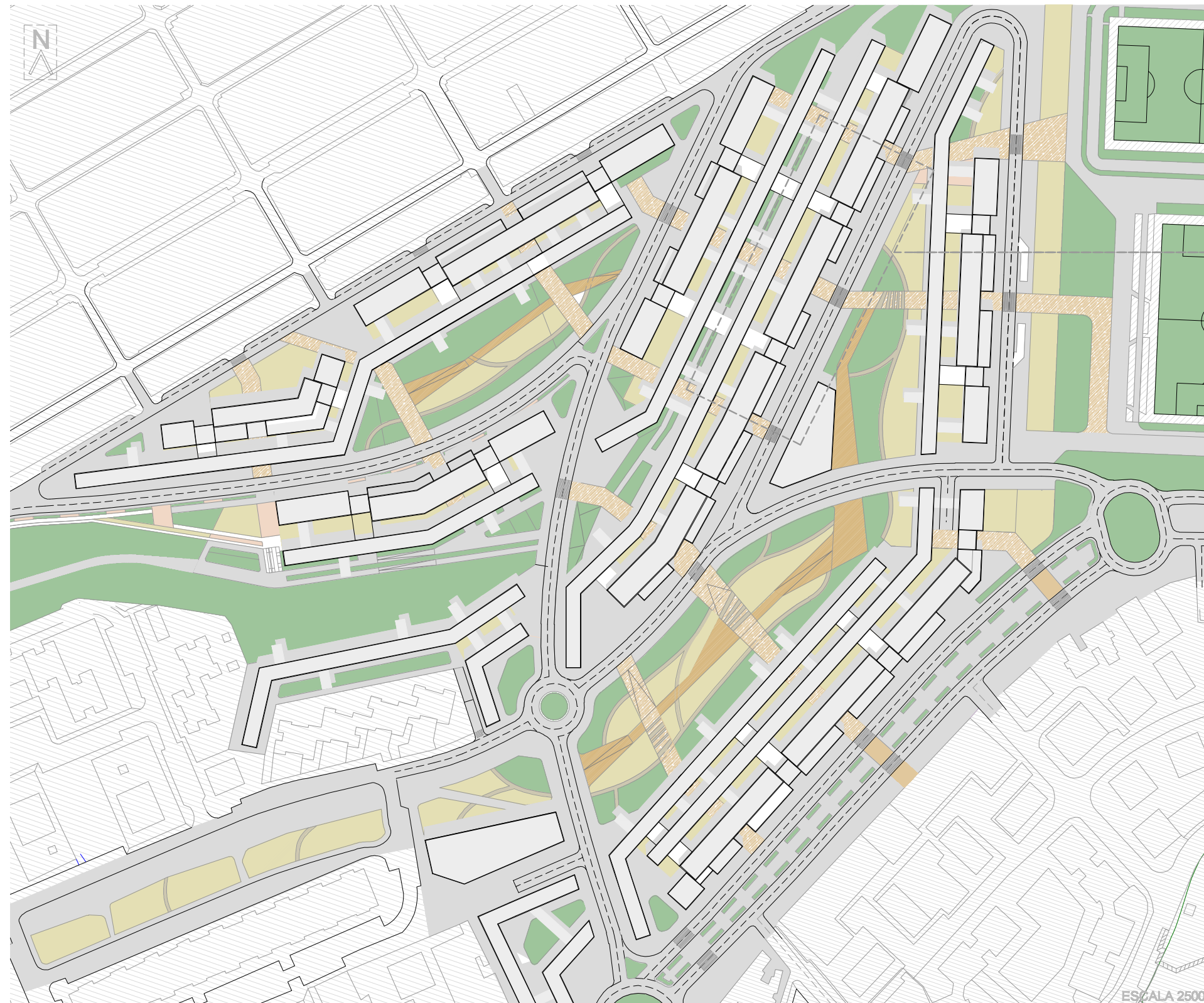
PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO  
TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA  
MANUEL MONTEDEOCA CALDERÍN  
JUAN RAFAEL PÉREZ CABRERA

GABRIELA LEÓN LUIS  
CONVOCATORIA MARZO 2013



## ZONA ELEGIDA DE LA PROPUESTA GENERAL



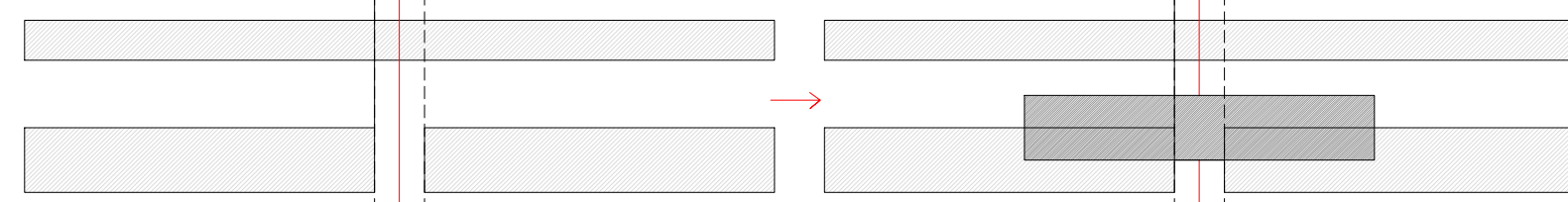
ESCALA 2500

## EXPLICACIÓN DE LA TIPOLOGÍA UTILIZADA EN EL DESARROLLO DE LA EDIFICACIÓN

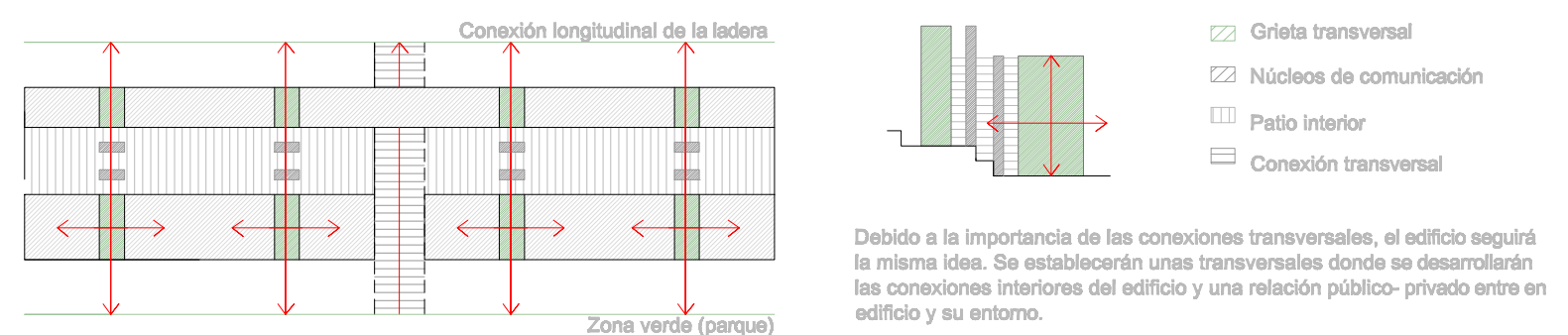
Explicación de la transición de la tipología usada en la propuesta general a la llevada a cabo en el desarrollo de la propuesta



1. Rotura del prisma. Adaptación a la pendiente
2. Fragmentación en dos elementos, manteniendo la unidad a través de un patio interior.  
A= Bloque de mayor grosor, por su posición al parque.  
B= Bloque de menor grosor, por su posición dentro de la ladera.
3. Retranqueo en la propuesta general para generar terrazas, sin embargo en el desarrollo del edificio se opta por dejar el bloque entero para que el patio tenga una mayor dimensión.
4. Ampliación del patio interior, creando una mayor adaptación del terreno con dos niveles de base para cada edificio y un camino central que conecta la propuesta longitudinalmente.
5. El desarrollo del edificio se lleva a cabo teniendo en cuenta la posición de los espacios verdes. Por lo que las fachadas que dan hacia estas zonas son iguales, y las que dan al interior se comportarán de un modo diferente que las que dan a esos espacios.
6. Las viviendas que dan hacia los espacios verdes, se volcarán a éstos y las que dan al patio interior se desarrollarán con unas terrazas hacia el mismo.



Los edificios se disponen de forma longitudinal, adaptándose así a las líneas de cota. Dada la fuerte pendiente, y debido a la poca accesibilidad que existe en el barrio, entre la zona baja y alta, se establecen varias conexiones transversales, que será uno de los elementos más importantes de la propuesta. Los edificios, se fraccionan y dan paso a las transversales anteriormente nombradas.



Debido a la importancia de las conexiones transversales, el edificio seguirá la misma idea. Se establecerán unas transversales donde se desarrollarán las conexiones interiores del edificio y una relación público-privado entre en edificio y su entorno.

La edificación que se dispone en la propuesta, se desarrolla de forma longitudinal, estableciendo una serie de conexiones transversales que estructuran la propuesta. Esta conexión en planta alta se cierra con un bloque para dar mayor continuidad.

En el edificio desarrollado, este planteamiento cambia, debido que al estar situado en la ladera, la pendiente es bastante fuerte, y este elemento dispuesto en la parte superior cierra aún más el espacio. Por lo que eliminamos dicha pieza creando una abertura mayor hacia la ladera. El edificio que está en el interior sí continúa su longitudinalidad para marcar más la conexión de las laderas, con la calle central propuesta en el proyecto.

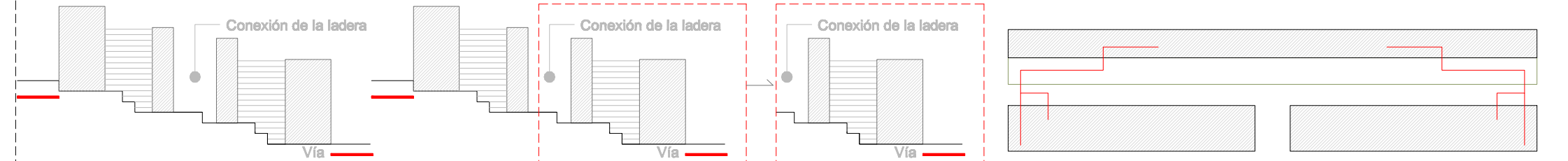
ESCALA 1/1500

## PLANTA CUBIERTA DEL EDIFICIO DESARROLLADO

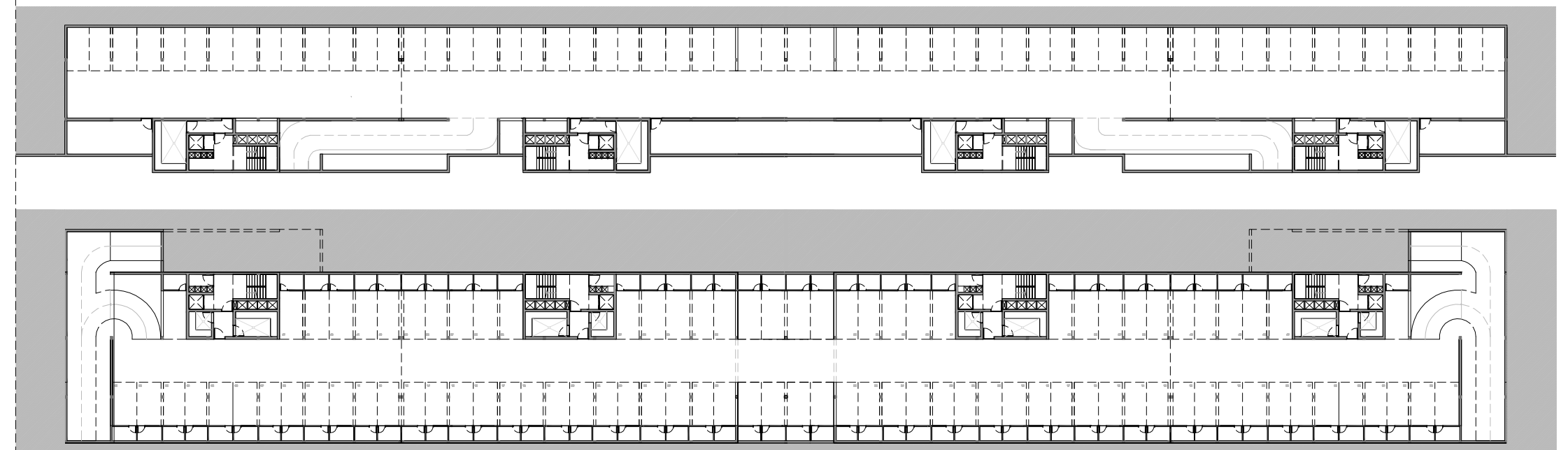


ESCALA 1/500

Zoom de la planta general donde se ha colocado la planta de cubierta del edificio desarrollado, en la cual se puede ver la relación del edificio con elementos estructurantes de la propuesta como lo son las conexiones transversales, en concreto la relación transversal que se establece desde el parque urbano de Las Rehojas con la ladera donde está ubicado el edificio desarrollado y el espacio libre que se desarrolla en la rehoja, que conecta el barrio donde está ubicado con el barrio colindante. Este espacio es un lugar significativo y con gran importancia en la propuesta, por lo que el edificio se ha desarrollado teniendo en cuenta este espacio.



1. El viario se desarrolla por la parte baja y alta de la ladera. Teniendo en la zona central la conexión de la ladera, por donde, si fuera necesario podrían introducirse vehículos autorizados.
2. Debido a que solo se puede acceder por una sola vía a los dos edificios, y debido a la fuerte pendiente, éstos estarán vinculados en la planta de sótano.
3. El sistema se desarrolla en tres puntos para no condicionar el espacio público en su desarrollo.
4. Desarrollo de la planta de sótano en la que se conectan los edificios, para mejorar su accesibilidad para tener dos entradas y salidas.



Desarrollo de la planta de sótano en su ámbito total

ESCALA 1/600

## LA RENOVACIÓN DE LAS ÁREAS URBANAS DEGRADADAS:

### EL CASO DE LAS REHOJAS EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

PFC: DEPARTAMENTO DE ARTE, CIUDAD Y TERRITORIO

TUTOR: JOAQUÍN CASARIEGO RAMÍREZ

COTUTORES: PABLO HERNÁNDEZ ORTEGA

JUAN RAFAEL PÉREZ CABRERA

MANUEL MONTESDEOCA CALDERÍN

GABRIELA LEÓN LUIS

CONVOCATORIA MARZO 2013