

An aerial photograph showing the rugged, mountainous terrain of Gran Canaria and Fuerteventura. The image captures the dense urban sprawl of Las Palmas de Gran Canaria, with its characteristic grid-like street pattern and terracotta-roofed buildings. The city is nestled in a valley, surrounded by steep, green hills. The coastline is visible, showing the harbor and the dark, rocky sea. The overall scene is a mix of natural beauty and urban development.

Geografías urbanas de Gran Canaria y Fuerteventura

Juan Manuel Parreño Castellano
Claudio J. Moreno-Medina
(coordinadores)

Juan Manuel Parreño Castellano - Claudio J. Moreno-Medina
Matilde Armengol Martín - Gerardo Delgado Aguiar - Ramón Díaz Hernández
Josefina Domínguez Mujica - Carmen Ginés de la Nuez - Alejandro González Morales
Luis Hernández Calvento - Santiago Hernández Torres- Antonio A. Ramón Ojeda
Mario Suárez Naranjo

Geografías urbanas de Gran Canaria y Fuerteventura

Coordinadores

Juan Manuel Parreño Castellano
Claudio J. Moreno-Medina





© de los textos: Juan Manuel Parreño Castellano, Claudio J. Moreno-Medina, Matilde Armengol Martín, Gerardo Delgado Aguiar, Ramón Díaz Hernández, Josefina Domínguez Mujica, Carmen Ginés de la Nuez, Alejandro González Morales, Luis Hernández Calvento, Santiago Hernández Torres, Antonio A. Ramón Ojeda y Mario Suárez Naranjo, 2020

© Coordinadores de la obra: Juan Manuel Parreño Castellano y Claudio J. Moreno-Medina

© del prólogo: Javier E Doreste Zamora, 2020

© de la edición, Mercurio Editorial

Maquetación: Mercurio Editorial
Diseño de cubierta: Julián Cardoñosa
Corrección de textos: Mercurio Editorial
Fotografías interior: archivos citados

Primera edición, noviembre 2020

Mercurio Editorial
Oficina comercial
c/ Berbiquí, 17-19
Polígono Industrial Santa Ana
28529 Rivas-Vaciamadrid (Madrid)
www.mercurioeditorial.com



ISBN: 978-84-17890-04-9

Depósito Legal: GC 325-2020

Impreso en Reprográficas Malpe, SA
Calle de la Calidad, 34
Polígono Industrial Los Olivos
28906 Getafe (Madrid)
Impreso en España

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Diríjase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.



El difícil camino para la reposición de los polígonos de vivienda de promoción pública en Las Palmas de Gran Canaria

Dr. Juan Manuel Parreño Castellano
Departamento de Geografía
Universidad de Las Palmas de Gran Canaria
juan.parreno@ulpgc.es

Mario Suárez Naranjo
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de LPGC (GEURSA)
Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
mario.suarez@geursa.es

1. CRECIMIENTO URBANO Y VIVIENDA DE PROMOCIÓN PÚBLICA EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (1940-80)

Las Palmas de Gran Canaria experimentó un rápido crecimiento demográfico entre 1940 y 1981. En estas cinco décadas la población de la ciudad se triplicó, pasando de 119.525 a 366.454 habitantes censados y registrando una elevada tasa de crecimiento medio anual del 27,3. Este aumento de población se debió tanto al crecimiento natural, que siempre registró valores elevados, como a la llegada de un número también alto de inmigrantes, en especial desde el interior de la isla de Gran Canaria y de las islas orientales de Fuerteventura y Lanzarote (Díaz Hernández, 1990).

El crecimiento poblacional no vino acompañado de un crecimiento similar de las viviendas construidas por lo que se agravó el secular déficit de viviendas que ya caracterizaba a la ciudad, especialmente elevado en esos momentos ya que la mayor parte de la población tenía unos recursos económicos muy limitados. Como expresión evidente de la situación, al paisaje urbano tradicional de los Riscos se sumó el de nuevos enclaves de chozas e infraviviendas.

La truculenta anexión en 1939 del municipio de San Lorenzo de Tamaraceite al de Las Palmas de Gran Canaria permitió que la corporación capitalina dispusiese de amplias zonas sin edificar contiguas al casco urbano sobre la terraza sedimentaria existente entre los barrancos de Guinguada y Tamaraceite. Esta zona, de topografía poco

abrupta compuesta por hoyas, mesetas, anchos fondos de barranco y lomos con suaves pendientes, tenía unos precios del suelo reducidos, propicios para albergar el crecimiento de la ciudad. En consecuencia, el Ayuntamiento (a través de su Patronato Municipal de la Vivienda) y el Mando Económico de Canarias, que había sido creado en 1941, iniciaron pronto la edificación de las primeras promociones de vivienda pública en la zona.

Las primeras promociones, germen de lo que sería la Ciudad Alta, fueron llevadas a cabo en la segunda mitad de los años cuarenta, al margen de la ordenación prevista por el Plan General vigente desde 1944 (Casariego, 1988). En concreto, el Ayuntamiento ejecutó un grupo de 422 viviendas unifamiliares en el barrio de Altavista, la promoción García Escámez, y el Mando Económico de Canarias hizo lo mismo con 158 viviendas en la barriada de Schamann (la promoción Generalísimo Franco). Estas dos unidades residenciales, planteadas como actuaciones segregadas y autónomas, con iglesia, colegio y mercado, respondían a los principios residenciales y habitacionales de la Autarquía, asumiendo un modelo ruralizante en el crecimiento urbano de la ciudad. Desde estas primeras operaciones está presente la amortización como mecanismo de acceso y, en este caso, las viviendas fueron entregadas preferentemente a mutilados y excombatientes de guerra, así como a trabajadores municipales.

En esos años y durante el primer lustro de los cincuenta el Ayuntamiento también construyó albergues en la parte alta del barrio de Schamann, con el propósito de dar una vivienda al creciente número de personas que habitaban en cuevas y chozas en deficientes condiciones de habitabilidad. La única actuación que se realizó se compuso de 196 viviendas ultraeconómicas, actualmente desaparecidas (Iglesias Hernández, 2003).

La gravedad del problema de la vivienda en la ciudad a lo largo de la década de los cincuenta obligó a intensificar la construcción de viviendas protegidas y a buscar nuevas fórmulas desde la promoción pública. Se impuso la introducción de nuevos materiales y soluciones arquitectónicas como estrategia para abaratar el proceso edificatorio. Durante dos décadas las promociones públicas se basaron en la construcción de edificios plurifamiliares, generalmente de planta rectangular y longitudinal, de hasta 5 pisos sobre rasante, generalmente de doble crujía, con jardín comunitario trasero compartido con otro edificio y con viviendas que ventilaban por las dos fachadas longitudinales. Para evitar subidas de costes se evitaba la construcción de plantas bajo rasante, se limitaba la altura de los edificios a la par que se reducía la altura de los techos, se excluían plantas que pudieran suponer mayores desmontes, se reducía el tamaño de las viviendas, se simplificaba el diseño y se optaba por materiales y acabados de menor calidad. De esta manera, la vivienda rural de los años cuarenta fue sustituida por el piso obrero (Parreño Castellano, 2004), situado en barrios con un bajo nivel de equipamiento comunitario, segregados en ocasiones y con escasa articulación con el resto de la trama urbana.

A la iniciativa municipal del periodo anterior se sumaron otros promotores públicos como la Obra Sindical del Hogar, el Instituto Nacional de la Vivienda y, sobre todo, en el caso de Las Palmas de Gran Canaria, el Patronato de la Construcción Francisco Franco. Este Patronato, fundado en 1950 y en el que

concurrían varias administraciones, iba a ser el responsable directa o indirectamente de la construcción de buena parte de las viviendas públicas que se ejecutaron en los cincuenta y sesenta en la ciudad: Martín Freire (1.488 viviendas, en Schamann); Escaleritas (512 viviendas), Rehoyas Bajas (686 viviendas), Rehoyas Altas-Arapiles (2.558 viviendas), Tamaraceite (354 viviendas) y Zárate (650 viviendas) fueron sus actuaciones más destacadas durante esas dos décadas (Martínez Zimmermann, 2001).

Además del Patronato, cabe destacar la intervención directa del Ayuntamiento a través del Instituto Municipal de Vivienda con la promoción de la segunda fase del polígono Generalísimo Franco (258 viviendas) y, sobre todo, las promociones ejecutadas en Escaleritas (1.176 viviendas). El Cabildo Insular de Gran Canaria también ejecutó 408 viviendas en Zárate, con aportaciones del Instituto Nacional de la Vivienda, en la segunda mitad de los cincuenta, en la salida hacia el sur de la ciudad. En muchos de estos casos la amortización siguió siendo el método habitual de acceso, aunque el alquiler se hizo más frecuente en las promociones para la población con menos recursos.

En la década de los setenta la promoción pública siguió guiando el crecimiento urbano con la inclusión de nuevas áreas de expansión. La principal diferencia es que es el Instituto Nacional de la Vivienda el que se convierte en el principal agente de intervención. Éste, usando la vía expropiatoria para la obtención de suelo con buenas condiciones topográficas, se había hecho con amplias superficies en zonas llanas que hasta entonces se habían dedicado a la explotación agraria: la Vega de San José, contigua al barrio de Vegueta en el sur de la ciudad; Cruz de Piedra, en la salida hacia el Norte de la Isla, contigua a las fincas ya urbanizadas de Rehoyas-Arapiles y Lomo Apolinario; y Jinámar, el amplio valle situado entre los municipios de Las Palmas de Gran Canaria y Telde (Parreño Castellano y Moreno Medina, 2006).

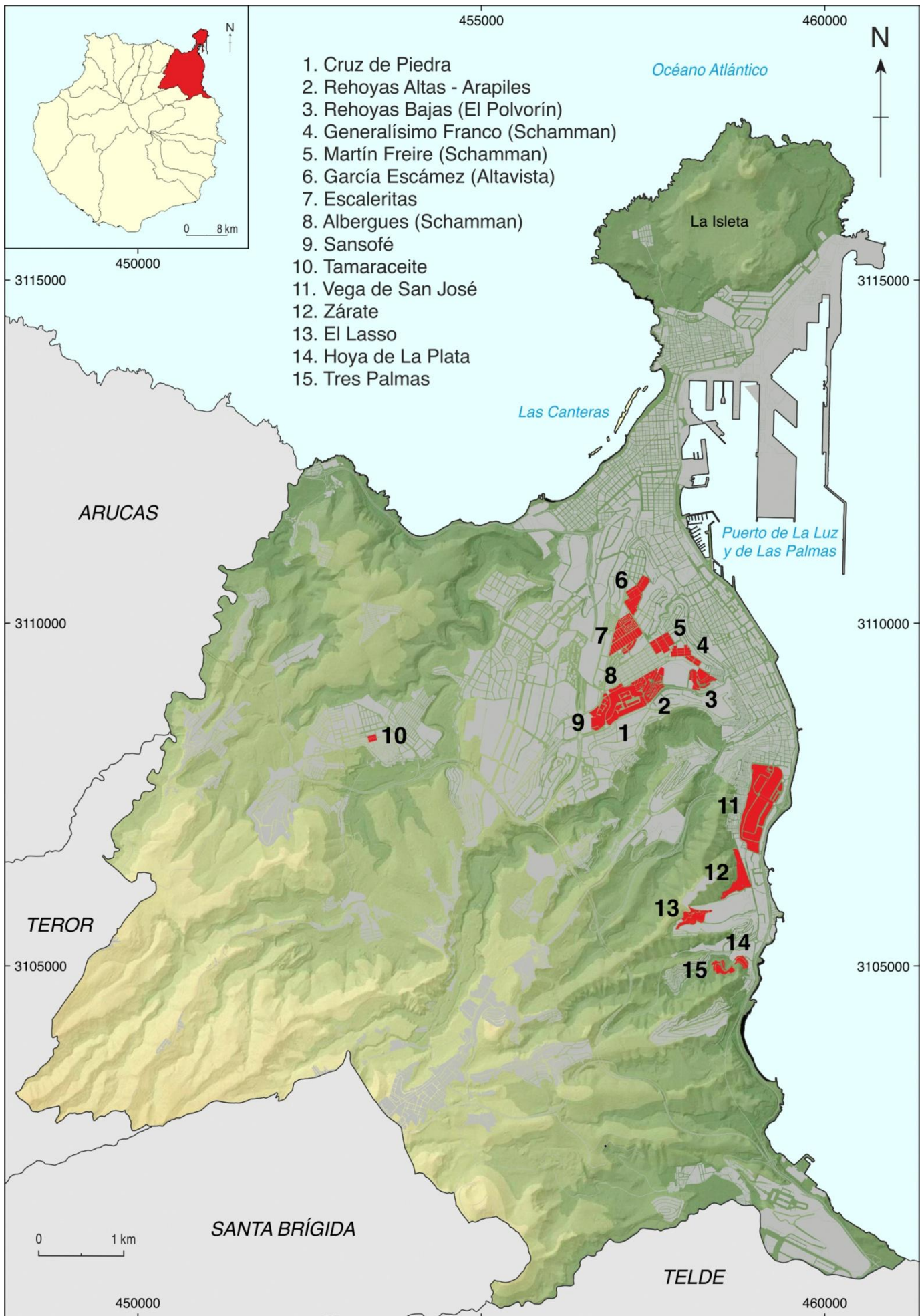


Figura 1. Principales promociones públicas de vivienda (1940-1980). Fuente: *Elaboración propia.*

Las promociones públicas introdujeron importantes cambios tipológicos en los setenta. Estas se estructuraron generalmente en bloques de más altura, en muchos casos con tipología de torre exenta. Las viviendas solían ser algo más grandes, pero persistían situaciones de segregación o de baja calidad constructiva. Con este concepto tipológico se construyeron buena parte de las 3.146 viviendas promovidas en la Vega de San José y las 1.500 de Cruz de Piedra entre los setenta y ochenta.

Junto a estos dos grandes conjuntos residenciales, el resto de promotores públicos siguió con su actividad. El Cabildo promovió 641 en El Lasso; el Instituto Municipal de Vivienda ejecutó 500 viviendas en Hoya de la Plata y varias promociones tuteladas para cooperativas en colaboración con el Patronato Benéfico de la Construcción Francisco Franco, que sumaron 487 viviendas en Tres Palmas y 594 en Sansofé.

Las promociones públicas promovidas durante el periodo reseñado pronto se revelaron como una fórmula habitacional disfuncional y manifestaron importantes problemas de obsolescencia en muchos casos. De manera temprana los promotores tuvieron que plantearse la reposición de instalaciones de abastecimiento y conducciones de saneamiento, actuaciones de arreglo de fachadas y de impermeabilización de cubiertas. El hecho de que estas viviendas estuvieran en régimen de alquiler o amortización en la mayor parte de los casos ha conllevado continuos gastos de mantenimiento y gestiones complejas para la corporación municipal, ya que ha tenido que ir aprobando diferentes planes de regeneración y renovación urbana. Con el paso de los años, algunas de estas promociones empezaron a requerir intervenciones de más calado. En ese escenario se plantearon los primeros proyectos de reposición.

2. EL BARRIO DE EL POLVORÍN

Rehoyas Bajas es el primer gran proyecto de reposición de vivienda pública que ha llevado a cabo en la ciudad de Las Palmas de Gran

Canaria. Antes sólo se habían hecho dos actuaciones de menor envergadura: la reposición de las 136 viviendas de los Albergues en Schamann y la demolición de 32 viviendas en dos edificios de Rehoyas Altas. Por tanto, cuando la corporación capitalina decidió iniciar el proceso de reposición de las 686 viviendas de El Polvorín, como se denomina el barrio en el que se ejecutó la promoción de vivienda pública de Rehoyas Bajas, la experiencia municipal era muy escasa.

El Polvorín fue una promoción compuesta por 23 edificios entregados entre 1959 y 1964 ejecutada por el Patronato Benéfico de la Construcción Francisco Franco. Desde su primera fase, formada por una pequeña actuación de 32 viviendas, en la que participó la Conferencia de San Vicente de Paul, el origen de estas actuaciones estuvo vinculado a la construcción de vivienda para personas sin recursos, chabolistas en su gran mayoría. Este carácter “benéfico” limitó su presupuesto hasta el punto que se optó por una tipología edificatoria que reducía al máximo los costes, la del bloque de 4 o 5 pisos de planta rectangular alargada con doble crujía, y por unas viviendas con dimensiones muy reducidas (entre 38 y 42 metros cuadrados útiles para programas familiares de 5 miembros).

El fin social de la actuación es patente si tenemos en cuenta que se financiaron en parte a través de las donaciones de las Campañas de Navidad, en un contexto en el que se quería que éstas fueran un elemento de lucha “pro-vivienda del necesitado” (Gago Vaquero, 2010).

El Polvorín se construyó sobre una de las segregaciones de la gran finca que los herederos de Juan Bautista Carló y Guersy tenían en el entorno del barranco de Mata. Esta segregación, la más cercana a la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, se componía en gran parte de terrenos con fuertes pendientes, de hasta el 40%, y una cantera abandonada en la que no se había realizado ninguna restauración topográfica. Las elevadas pendientes y la

obligación de reducir costes motivó que la mayor parte de los edificios se dispusieran en bancales adaptados al relieve, resultando una distribución de los edificios en hasta nueve arcos paralelos a diferentes niveles de altura. Los edificios se comunicaban mediante una carretera zigzagueante, generando una asfixiante estructura de bloques alineados y longitudinales separados por calles estrechas, sin espacios libres ni equipamiento alguno. De hecho, hasta 1970 no se terminó la construcción del colegio y, a pesar de la gran cantidad de niños en el barrio, hasta 1977 El Polvorín no contó con una escuela infantil.

Desde muy pronto los edificios mostraron claros síntomas de obsolescencia. En el estudio sobre el estado de los edificios, que se hizo con el fin de declarar la zona como área de reposición, se destacaban los problemas existentes en las instalaciones de saneamiento y abastecimiento, las humedades por falta de impermeabilización, la existencia de grietas estructurales, el mal estado en general de las edificaciones, la presencia de aluminosis, la baja calidad constructiva y la falta de mantenimiento. Al mismo tiempo, los problemas sociales de delincuencia, tráfico de drogas y otros ligados a la pobreza en el barrio no tardaron en aflorar. El Polvorín se había convertido en la mejor expresión de un barrio de ínfima calidad habitacional, problemático y estigmatizado.

Todas estas razones llevaron a la administración municipal a plantearse la reposición de sus edificios, aprobándose un primer proyecto en 1992, después de considerar otras opciones centradas en la rehabilitación integral.

3. LA REPOSICIÓN DE EL POLVORÍN

Desde un primer momento, la reposición del barrio se enmarcó en un proyecto que desbordaba los límites del barrio y que pretendía la reforma interior del espacio circundante. Tras la aprobación de diversos Planes Especiales de Reforma Interior entre 1993 y 2004, en un proceso de continua reformula-

ción de propuestas, el proyecto planteó el crecimiento del barrio utilizando terrenos anexos frente al parque de Rehoyas, en la parte baja, y de la cantera y de un campo de fútbol junto al barrio de San Antonio, en la parte alta. Se planificó un cambio completo del viario y de la estructura parcelaria, sustituyéndose la calle de subida por tres vías paralelas interconectadas por la parte occidental. La conexión con el exterior se mejoró, introduciéndose un nuevo acceso desde el Parque de Rehoyas.

Los primeros trabajos de reposición se iniciaron en 1995, tras firmarse un convenio de cooperación entre el Ministerio de Obras Públicas y Transporte, la Comunidad Autónoma de Canarias, el Cabildo de Gran Canaria y el ayuntamiento de la ciudad, dentro del contexto del propósito general de liquidación del Patronato Benéfico de Construcción Francisco Franco (Gago Vaquero, 2010). La reposición se fue realizando en diferentes fases en cadena, culminando en 2009 con la entrega de las últimas casas. Un proceso lentísimo en el que hubo continuos cambios en la propuesta de planificación con el propio devenir político de la institución capitalina.

Finalmente, en el barrio se han repuesto 522 viviendas en 10 parcelas, en bloques de entre 3 a 7 plantas, con garajes bajo rasante, un elevado número de plazas de aparcamiento en la calle y con viviendas que oscilan entre 67 y 76 metros cuadrados. Se han creado 5 parcelas para espacios libres dedicadas a aparcamiento, parque, áreas de juego de niños, huertos urbanos y jardines en ladera. Se mantuvo la parcela de uso educativo, pero el barrio se dotó de un centro cívico y de uso comercial y se construyó una nueva iglesia.

La densidad tras la reposición se redujo de 171 viviendas por hectárea a 65, resultado de la ampliación de espacio ocupado y la reubicación de familias fuera del barrio. A estas familias se les adjudicó vivienda en los barrios de La Isleta, Ladera Alta, El Lasso, Cuesta Ramón, La Paterna-Casablanca III, Almatriche y Tamaraceite.



Figura 2. El proceso de reposición de El Polvorín a vista de pájaro. Fuente: *Elaboración propia. Fotografías Aéreas y Ortofotos: GRAFCAN.*



Figura 3. El Polvorín a mediados de los sesenta y en 2020.
Fuente: Foto superior: <http://socialarqui.blogspot.com/2014/12/viviendas-de-la-etapa-franquista-en-las.html>.
Foto Inferior: Juan Manuel Parreño.



Figura 4. Rehojas Altas-Arapiles. Fuente: Elaboración propia. Fotografía Aérea y Ortofoto: GRAFCAN.

Tabla 1. Promociones de Rehojas Altas-Arapiles

Promociones	Edificios	Número de viviendas	Superficie útil promedio de las viviendas
Martín Cobos	33	874	58,67
Patronato Casas del Ramo del Aire	4	96	57,45
Ntra. Sra. De la Paz	10	500	52,76
Grupo 322	18	330	59,01
Grupo 720	25	758	
Total	90	2.558	57,61

Fuente: Elaborado a partir de GEURSA, Plan Parcial de Rehabilitación Rehojas-Arapiles, 2018.

Más recientemente, la aprobación del ARU de la Cuartería de Mata, ha supuesto la demolición de estas viviendas y su reposición mediante la construcción de un edificio de 37 unidades en el barrio de El Polvorín.

En resumen, El Polvorín ha sentado las bases del modelo de reposición de los polígonos de vivienda de promoción pública ejecutados en la ciudad entre las décadas de los cuarenta y sesenta en lo relativo a las características urbanísticas, tipológicas y operativas.

4. EL BARRIO DE REHOYAS ALTAS-ARAPILES

En el primer lustro de la década de los sesenta, el Patronato Benéfico de la Construcción Francisco Franco ejecutó la edificación de 2.558 viviendas distribuidas en 90 edificios en la finca de Arapiles-Rehojas Alta, otra de las segregaciones que se había realizado de

las propiedades de los herederos de Juan Bautista Carló y Guersy. La finca incluía una zona baja y plana, ocupada anteriormente por cultivos, en torno a la carretera del Norte y otra en pendiente, que conectaba con el barrio de Schamann. Sobre esta parcela se proyectó una actuación con elevados niveles de ocupación del suelo y alta densidad basada en la construcción de edificios generalmente de 4 y 5 plantas, combinando tipologías de planta rectangular alargada con otros en la parte baja en forma de trípode o estrella, agrupados en distintas maneras. Los edificios se concibieron sin garaje bajo rasante, sin ascensor y adaptados a la pendiente mediante la disposición en bancales cuando esta era elevada o perpendicularmente cuando la inclinación lo permitía, con el objetivo de aprovechar al máximo el terreno. La disposición en bancales condicionaba que en mu-



Figura 5. Panorámica de mediados de los sesenta y calle actualmente, en Rehojas Altas-Arapiles.
Fuente: Foto Superior: <http://socialarqui.blogspot.com/2014/12/viviendas-de-la-etapa-franquista-en-las.html>.
Foto Inferior: Calle Virgen de Begoña, Las Palmas de Gran Canaria, Google Street Map

chos edificios la entrada a los portales estuviera por encima o por debajo de la rasante de la calle.

Las viviendas resultantes son pequeñas, con superficies útiles comprendidas entre 52 a 59 metros cuadrados, para programas familiares de cinco miembros.

La actuación se ejecutó a través de cinco fases con fórmulas de acceso diferenciadas. Las 96 viviendas del Patronato del Aire y los grupos 322 y 720 se adjudicaron inicialmente bajo el régimen de compraventa. Para las 500 viviendas de Nuestra Señora de la Paz y otras 30 que se añadieron en la parte baja del barrio, se usó el régimen de amortización. El Grupo Martín Cobos se entregó en régimen de alquiler. Esta diferenciación en el régimen de adjudicación implica mayores diferencias sociales entre los adjudicatarios, quedando reservadas las zonas con más dificultades topográficas para los grupos de menor renta.

La organización territorial del barrio sólo permitió reservar diez espacios libres ordenados, localizados en dos áreas principalmente en las zonas baja e intermedia; amplias superficies sin ordenar en ladera, un colegio, una parroquia, un edificio para la asociación de vecinos y una gasolinera. En ocasiones entre los edificios de planta rectangular existen jardines comunitarios, generalmente apropiados por las viviendas de la planta baja, o calles peatonales. El aparcamiento, claramente insuficiente, se resuelve con pequeños apartaderos o con las plazas disponibles en las calles. Sólo algunas edificaciones anexas a la vivienda permiten la existencia de uso comercial.

Además de constituir Rehoyas Altas-Arapiles un área de escasa calidad habitacional, toda la zona, en especial aquella en la que los inmuebles no están en régimen de propiedad, los edificios tienen serios problemas de conservación. Los bajos presupuestos que se emplearon en la urbanización y edificación de los inmuebles, la rapidez de la ejecución de los mismos y el escaso mantenimiento son las causas de este estado.

En este sentido, los informes que se han hecho con vistas a intervenir en el sector destacan la excesiva ocupación del suelo, la deficiente conexión con el exterior, la precaria urbanización, la dificultad para el tránsito peatonal, la infradotación de toda el área, la escasa calidad tipológica y arquitectónica de los inmuebles, la difícil accesibilidad y el reducido tamaño de las viviendas, el deterioro de las instalaciones de los inmuebles y la ocupación ilegal de los espacios comunitarios como principales problemas del área. Por todo ello, la corporación municipal ha puesto sobre la mesa la reposición de la actuación en su conjunto.

5. EL PROYECTO DE REPOSICIÓN DE REHOYAS ALTAS-ARAPILES

La reposición en esta zona cuenta con tres antecedentes de menor envergadura: la demolición de un edificio del Grupo Martín Cobos con 16 viviendas, que permitió la creación de un espacio libre contiguo a Schamann para parque infantil y aparcamiento en apartadero; la demolición de otro edificio similar en las laderas de Arapiles, que se ha destinado a espacio libre no ordenado, y la reposición de 60 viviendas en unos edificios contiguos a la zona en 2002, la promoción denominada Buque de Guerra, demolidos por su nivel de obsolescencia, y que ha permitido dotar al barrio de Schamann de una amplia zona de aparcamiento, un supermercado y una plaza.

Con estos precedentes y tras la experiencia adquirida con la reposición de El Polvorín, el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria aprobó inicialmente a principios de 2019 el Plan Parcial de Rehabilitación de Rehoyas-Arapiles.

El proyecto de reposición se basa en disminuir la ocupación del suelo y el número de viviendas por hectárea, evitando la construcción residencial en las zonas de mayores pendientes; ampliar los espacios libres y los equipamientos comerciales, educativos y comunitarios; mejorar la conexión del barrio

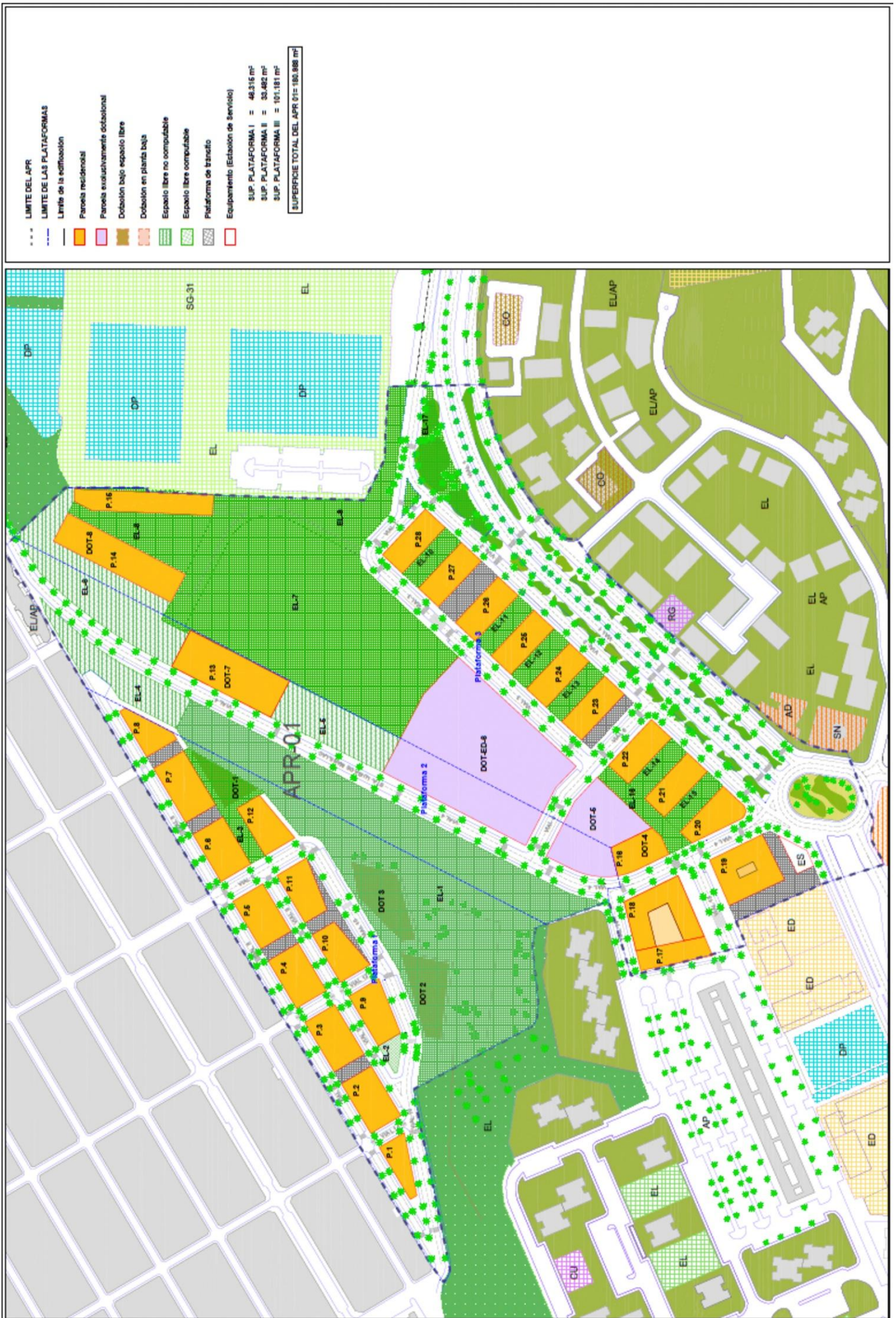


Figura 6. Propuesta de reposición de Rehoyas Altas-Arapiles.
 Fuente: GEURSA, Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles, 2018.

con el tejido urbano de su alrededor (barrios de Schamann, parque de Rehoyas y polígono Cruz de Piedra), crear una estructura viaria estructurada que solucione la accesibilidad rodada y peatonal interior y en la que el aparcamiento se resuelve mayoritariamente con la creación de plazas bajo rasante en los edificios residenciales, y favorecer la integración tipológica del barrio con sus espacios contiguos de Cruz de Piedra y Miller Bajo.

El proyecto plantea una actuación estructurada en tres niveles topográficos:

- 1) Una zona paralela a la Carretera del Norte en la parte baja del barrio, que incluirá las principales dotaciones educativas y sociales y una amplia zona de espacios libres, que a su vez conectará con el Parque de Rehoyas. En estas zonas las edificaciones residenciales tendrán de 7 a 9 plantas y se ubicarán preferentemente en el entorno de la carretera del Norte.
- 2) Una zona intermedia, con más dificultades topográficas, compuesta esencialmente por un sistema de espacios libres en ladera, que se planea a modo de continuación de los de Cruz de Piedra, y una única edificación residencial de 6 y 9 plantas según la rasante, con equipamiento social, educativo y asociativo en sus plantas inferiores.
- 3) Una zona alta, en el mismo nivel topográfico que Schamann, constituido por edificios residenciales que se dispondrá continuando con la trama urbana de este barrio, con una disposición ortogonal y edificaciones de 5 plantas. En esta zona también se incluyen algunas parcelas dotacionales.

La comunicación entre la carretera del Norte y Schamann se seguirá haciendo a través de la calle Santa Luisa de Marillac en el nivel intermedio, pero ésta se amplía para que tenga doble sentido. Los ejes peatonales se disponen, generalmente, en sentido perpendicular a las líneas topográficas con el objeto de unir los espacios libres propuestos y las tres plataformas que conforman el ámbito.

La tipología edificatoria prevista es la del bloque aislado, con aparcamiento en sótanos y, en algunos casos, con plantas bajas destinadas para usos comerciales o dotacionales.

El proyecto plantea además la creación de un aparcamiento subterráneo colindante al parque de Rehoyas, con una capacidad de 400 plazas, aprovechando una zona situada a cota inferior y que permitirá igualar rasantes sin ejecutar rellenos.

Como en el caso de El Polvorín el proyecto se ejecutará en diez fases encadenadas e implicará en la fase cero la construcción de un edificio anexo al barrio en el parque de Rehoyas que permitirá iniciar las demoliciones dentro de la zona a renovar. Finalmente, en el barrio se construirán 1.766 viviendas a las que hay que sumar las 148 que se ubicarán en el Parque de Rehoyas. Las restantes 644 viviendas se repondrán en otras actuaciones sobre suelo de propiedad municipal en otros barrios de la ciudad (Las Ramblas, Buenavista, Lomo Apolinario, Las Torres, Tamaraceite Sur y Lugo).

El proyecto, el más ambicioso que se ha planteado en el municipio, tiene un presupuesto inicial de 189 millones de euros y un tiempo de ejecución de 16 años e implicará la cooperación del Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Canarias y la corporación capitalina, algo que ya se ha materializado en la firma de un convenio inicial. Las dificultades que han acompañado hasta ahora el proyecto no hace sino adelantar lo complicado que será alcanzar los objetivos previstos.

6. REPOSICIÓN Y CIUDADANÍA EN REHOYAS ALTAS-ARAPILES

La vivienda pública como plasmación física y proyectiva del desarrollo urbano, como factor de dinamismo económico ligado al sector inmobiliario y como valor social y derecho fundamental de las personas son los tres aspectos fundamentales que vertebran el análisis y la comprensión de la vivienda

pública como fenómeno urbano en la sociedad actual.

En los procesos de renovación urbana de esta modalidad de vivienda se entremezclan estas tres consideraciones que, si bien deben ser entendidas de manera conjunta, también pueden ser explicadas desde una perspectiva individualizada a partir de las cifras que la estadística y las conclusiones de campo extraídas por técnicos urbanísticos y agentes sociales aportan a su diagnóstico.

Uno de esos aspectos, la componente social, resulta especialmente determinante para explicar y entender los procesos de renovación urbana acontecidos en las ciudades de nuestro entorno. En el área de renovación urbana Las Rehoyas-Arapiles, la componente social se ha abordado desde tres perspectivas concretas: el diagnóstico social de partida, la interlocución administración – ciudadano y la respuesta social al proyecto de renovación urbana propuesto. Los tres enfoques permiten obtener una visión de conjunto de la componente social del proceso de renovación.

En lo que respecta al diagnóstico, cuando arranca el Plan de Reposición del barrio en el año 2012, tanto el Servicio Municipal de Estadística, el trabajo de campo realizado por los equipos de trabajadores sociales del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria como las cifras aportadas por el Catálogo de Barrios Vulnerables de España retrataban, de manera general, un área urbana muy deprimida. El barrio presentaba un bajo nivel de estudios, escaso nivel de renta, envejecimiento poblacional, una tasa de dependencia superior al 50%, un notable número de personas que presentaba alguna discapacidad física, un reducido tamaño de la unidad familiar y, al mismo tiempo, un gran número de hogares compuestos por tres generaciones, con madres adolescentes cuyos hijos quedaban al cuidado de las abuelas y miembros retornados al domicilio familiar incapaces de cubrir sus necesidades básicas de manera independiente. Este teji-

do social se completaba con un tejido socioeconómico de carácter comercial basado en el pequeño comercio minorista de proximidad que manifestaba una tendencia creciente a la desaparición.

Es la imagen, por tanto, de un área urbana con una elevada vulnerabilidad social inseparable del deterioro de la propia edificación, de la escasa salubridad ambiental del espacio construido y de la originaria carencia de dotaciones y equipamientos.

A partir de esos datos, el diagnóstico y la estrategia de rehabilitación integral del área urbana se amplía y refuerza con el trabajo de campo basado en el contacto entre los trabajadores de la administración, los residentes del barrio y los agentes sociales involucrados, trabajo que permite pulsar de manera directa las expectativas de mejora y las aspiraciones de transformación y cambio del conjunto de la población afectada (González, 2017).

En este sentido, en el área urbana que analizamos, el contacto y el trabajo conjunto administración - residentes comenzó a desarrollarse en el verano de 2012 con un sistema de recogida de información sostenido sobre entrevistas personales y encuestas, desarrollado por un equipo de seis encuestadores. Meses después tenían lugar las primeras reuniones entre trabajadores sociales del Servicio de Vivienda del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y la Plataforma Vecinal Rehoyas- Arapiles. En ellas se va perfilando un proceso informativo por parte del ayuntamiento y un intercambio de propuestas que continua en años posteriores con la inclusión de interlocutores políticos y técnicos de diversas especialidades urbanísticas. En estas reuniones se acercan posturas, se consensuan propuestas y se va perfilando el proyecto de remodelación urbanística y reposición de viviendas del barrio.

Como resultado, a finales de 2019 se concreta una respuesta social favorable, en términos generales, por parte de la población residente al proyecto de rehabilitación y remodelación urbana, asumiendo y coinci-



Promociones de la Vega de San José y Zárate.



Cruz de Piedra y Rehoyas Altas-Arapiles.

diendo con el Ayuntamiento en la necesidad de rehabilitar las edificaciones y regenerar los espacios públicos a través del rediseño urbano del barrio.

No obstante, esa coincidencia en lo fundamental se topa con diferencias y respuestas disconformes por parte de algunos sectores del vecindario que se pueden resumir en dos aspectos principales: primero, en la necesidad de llevar a consulta popular el Plan Parcial de Reposición y Rehabilitación del barrio para dotarlo de total legitimidad, incluyendo en esa consulta las condiciones contractuales, los procedimientos y la adquisición de la nueva propiedad; y, segundo, en el rechazo a la construcción de viviendas dentro del Sistema General 31 (Parque de la Rehoyas), planteando otras ubicaciones dentro del barrio o en otro lugar del municipio.

En este contexto social de apoyo ciudadano no unánime se plantea seguir adelante con el proyecto de reposición y rehabilitación urbana más complejo que se ha abordado en Canarias.

- Arapiles. Informe de análisis cualitativo. Ágora y Ayuntamiento de Las Palmas de G.C.
- Iglesias Hernández, M. L. (2003): *Historia de un barrio y una sociedad en permanente construcción: Schamann entre 1940 y 1070 desde las fuentes orales*. Tesis Doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Martínez Zimmermann, M. L. (2001): *Los proyectos de vivienda de promoción oficial para la población civil en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. 1939-1954*. Tesis doctoral, Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.
- Parreño Castellano, J. M. (2004). *La vivienda protegida de promoción privada en Las Palmas de Gran Canaria (1940-1998)*. Las Palmas de Gran Canaria: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria-Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Parreño Castellano, J. M. y Moreno Medina, C. J. (2006). La creación de asentamientos públicos segregados en los setenta. El caso de Jinámar (Islas Canarias, España). *Ería*, 70, 175-190.

REFERENCIAS

- Ayuntamiento de Las Palmas de G.C. (1997): *Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria. Memoria, Avance*.
- Casariego Ramírez, J. (1998). El plan Zuazo para Las Palmas. *Ciudad y Territorio*, 73-3, 41-49.
- Díaz Hernández, R. (1990). *Origen geográfico de la actual población de Las Palmas de Gran Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Centro de Investigación Económica y Social de La Caja Insular de Ahorros de Canarias.
- Gago Vaquero, J. L. (2010): *El Polvorín. Reposición e historia de un barrio. Las Palmas de Gran Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Ediciones Del Umbral
- GEURSA (2013): *Diagnóstico social del barrio de Las Rehoyas-Arapiles 2012 y opinión sobre su reposición*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- GEURSA (2012): *Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- GEURSA (2018): *Plan Parcial de Rehabilitación Rehoyas-Arapiles*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- GEURSA (2018): *Encuesta de opinión y preferencias para la reposición. Barrio de Las Rehoyas-Arapiles*. Las Palmas de Gran Canaria: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- González Ramírez, F. (dir.) (2017): *Diagnóstico y expectativas para la reforma del barrio de Las Rehoyas*.