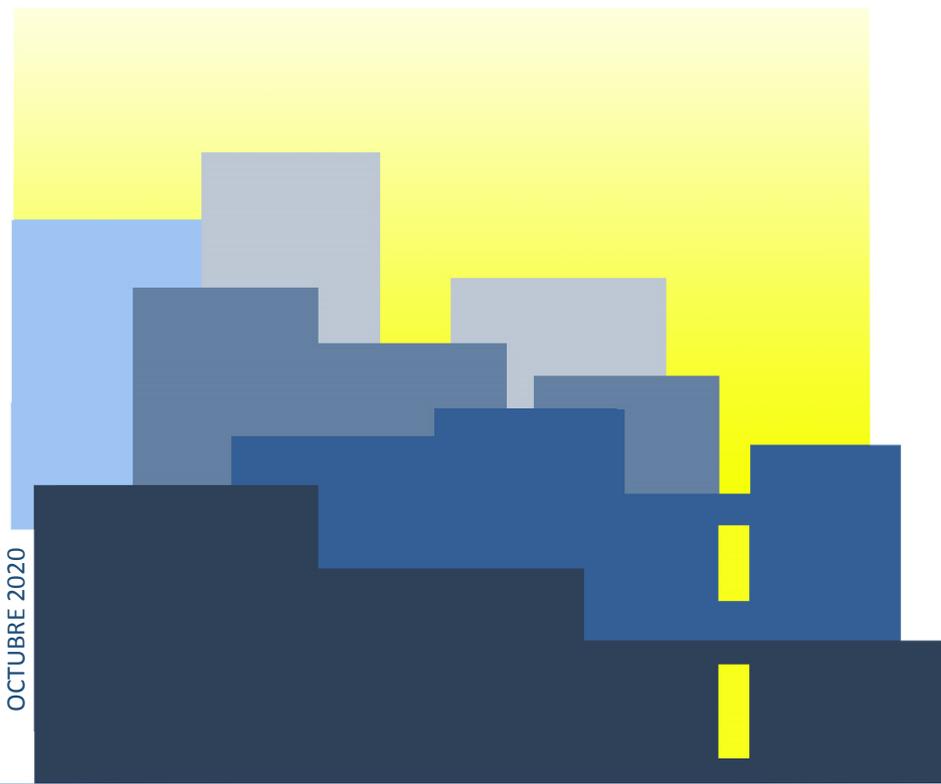


PLAN ESPECIAL DE SAN NICOLÁS



OCTUBRE 2020

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

Memoria Informativa

COORDINACIÓN MUNICIPAL
María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR
Elvira Monzón García
Arquitecta

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo

COORDINACIÓN (GEURSA)
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

EDICIÓN Y TRABAJOS ADMINISTRATIVOS
María del Pino Jansson Mayor
Delineante

María Zoraida López León
Administrativa

SOPORTE INFORMÁTICO
Argelia Esther Martín Martín
Técnico Informático

1. CONSIDERACIONES PREVIAS	1
1.1 Antecedentes.....	1
1.2 Marco legal	4
1.2.1 Instrumentación en materia de ordenación del territorio y urbanística	4
1.2.2 Instrumentación en materia de evaluación ambiental del planeamiento	6
2. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO	8
2.1 La integración en la ciudad	8
2.2 Variables ambientales significativas	13
3. EL CONTEXTO HISTÓRICO Y CULTURAL	27
3.1 Proceso histórico de formación del Barrio.....	27
3.1.1 El desarrollo anterior a 1900	27
3.1.2 El desarrollo durante la primera mitad del siglo XX	37
3.1.3 La expansión durante el boom urbanístico de la ciudad (1950-1975)	40
3.2 Rasgos culturales en las invariantes o tipologías del conjunto edificado	44
3.2.1 La vivienda histórica. La casa terrera durante el tránsito del siglo XIX al XX	45
3.2.2 El enriquecimiento de las pautas culturales en la forma constructiva de la vivienda durante la primera mitad del siglo XX	47
3.2.3 La especial representación cultural de los inmuebles recogidos en el Catálogo Municipal de Protección por su condición de patrimonio arquitectónico	47
4. ANÁLISIS DEL PAISAJE. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EXPOSITIVAS	61
4.1 Contexto general, concepto y criterios de análisis del paisaje.....	61
4.2 Unidades de calidad visual del paisaje	65
5. LA ESTRUCTURA URBANA	97
5.1 La población residente	97
5.1.1 El esquema metodológico	97
5.1.2 Caracterización de la población residente	100
5.2 Configuración física del espacio urbano.....	104
5.3 La estructura de movilidad asociada al ámbito urbano.....	114
5.4 Los usos del suelo y la edificación	120
5.5 El Plan Especial en vigor	121
6. RESUMEN GRÁFICO DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL	129

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

1.1 Antecedentes

El presente documento expone el Plan Especial de Ordenación de "San Nicolás", abarcando una superficie de unas 19,85 Has (en su mayor parte de Suelo Urbano Consolidado) inserta en el barrio homónimo, en este Término Municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Su justificación y procedencia se corresponde por su condición de instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria; en el que se define como Área de Ordenación Diferenciada (API-03).

Es un Ámbito de Planeamiento Incorporado al Plan General que se ordena pormenorizadamente a través del Plan Especial de Reforma Interior aprobado en septiembre de 1998 (B.O.P. de Las Palmas de 13/11/1998) con arreglo a las determinaciones remitidas desde el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989.

Se trata de una normativa urbanística con más de 20 años que se genera en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al vigente en 2017, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo futuro requieren de una actualización de ese esquema de regulación jurídica, previsión de actuaciones y de gestión urbana.

Resultado de ello, el mismo Plan General en vigor (PGO-LPGC/2012) introduce una serie de ajustes de aplicación en el API.03, a saber:

- Exclusión de parcelas de cultivo en el sur-oeste coincidentes con las laderas de Barranco de Guiniguada-Pambaso.
- Incorporación de una parcela triangular en la manzana entre las calles Bajada de San Nicolás, Concha Espino y Acequia.
- Ampliación de la Unidad de Actuación "SN3" dentro del ámbito.
- Nueva alineación en las parcelas sitas en la extinta Unidad de Actuación "SN2".

- Reasignación de las parcelas calificadas como “equipamientos” hacia el uso de “Espacio Libre, Dotación y Equipamiento” en sus clases de “Servicios Comunitarios” y “Servicios Públicos”.
- Modificación del uso al que se destina la parcela sita en la calle Domingo Guerra del Río, 14, pasando de “residencial” a “cultural”.
- Ajustes locales de alineaciones, trazados y calificaciones.
- Redefinición de la superficie máxima de parcela dentro del ámbito de aplicación de la ordenanza “BH”, pasando a ser de 250 m², excepto cuando ya estuviera registradas antes de la aprobación del PGMO/2000 que sería de 350 m².
- Asimilación de los parámetros de aplicación en el ámbito de ordenanza “BH” a las determinaciones afines de la ordenanza zonal de “Barrio Tradicional” (BT) en el PGO-LPGC/2012.
- Remisión a este Plan Especial de un análisis de la delimitación del Espacio Libre que se prolonga en las cotas altas del barrio, con arreglo a su delimitación física y demás circunstancias que se deriven del trazado viario.

Determina en la Ficha de ordenación correspondiente a esta área diferenciada que *“con el fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Nicolás”* (pág.3 de la Ficha API-03. Anexo de las Normas Urbanísticas).

Es una hoja de ruta irrenunciable la conservación de la actual fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que se determina desde el Plan General y que motiva su condición de barrio tradicional de características singulares. A su vez, forma parte de un conjunto de riesgos urbanos con un evidente papel en la definición de la ciudad.

Este espíritu de puesta en valor se acompaña de un tratamiento de los espacios caracterizados por su condición mayoritaria de Suelo Urbano Consolidado, donde la trama y el conjunto edificado se integra en la ciudad baja de Las Palmas de Gran Canaria, aledaña al centro histórico de Triana. Como tal, la presencia de población residente y la localización de usos y actividades de tejido económico local, así como la implicación y condicionantes de la actual estructura de movilidad en ladera requieren de una estrategia y una ordenación específica desde el planeamiento urbanístico.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE SAN NICOLÁS (API-03)



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

Sus contenidos son los propios de un instrumento de ordenación en zonas urbanizadas, de modo que al exhaustivo análisis ambiental, poblacional, de usos y aprovechamientos, del conjunto edificado y de funcionalidad se añade el diagnóstico de potencialidades y problemas y la posterior estructura de ordenación.

En este esquema genérico cobra especial relevancia la integración de los contenidos mínimos regulados en la legislación sectorial en materia de evaluación ambiental, a los efectos de justificar con detalle el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña al presente Plan.

1.2 Marco legal

El marco legal en que se justifica la procedencia del Plan está representado en la aplicación de varios capítulos básicos de la instrumentación relacionada con el tratamiento del territorio, los usos y actividades que en éste se desarrolla.

Indudablemente, la condición de espacio urbano consolidado caracteriza la forma en que se aplica dicha instrumentación en cuanto al objeto regulado y los elementos territoriales implicados.

1.2.1 Instrumentación en materia de ordenación del territorio y urbanística

Para empezar, el Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación urbanística de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el Archipiélago Canario. Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 133 y 146 de la *Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias*, en vigor mediante la Ley 4/2017, de 13 de julio.

Por una parte, la competencia del ayuntamiento en su redacción y desarrollo se soporta en el artículo 14, en el sentido que:

"Los ayuntamientos canarios, órganos de gobierno y administración de los municipios, asumen y ejercen las competencias que les atribuye la presente ley, en particular sobre ordenación, gestión, ejecución del planeamiento, intervención, protección y disciplina urbanística ...".

Lo anterior es complementado con la determinación del artículo 133 pto 1º C. b); que viene a recoger a los planes especiales como instrumento urbanístico de

desarrollo dentro de la modalidad de ordenación urbanística. Al respecto de los mismos se añade que:

"2. Los instrumentos de ordenación urbanística deberán ajustarse a las determinaciones de los instrumentos de ordenación de los recursos naturales y el territorio.

3. Asimismo, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán ajustarse a las determinaciones de los planes generales de ordenación.

4. Reglamentariamente se desarrollarán las determinaciones, el contenido sustancial y documental y los procedimientos de aprobación de los instrumentos de ordenación previstos en este artículo".

Teniendo en cuenta que en el momento en que se redacta el presente documento no ha entrado en vigor la referida reglamentación, conviene completar que el artículo 146 viene a regular que:

"1.- Los planes especiales de ordenación tienen por objeto desarrollar o completar las determinaciones de los planes generales, ordenando elementos específicos de un ámbito territorial determinado.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, los ayuntamientos podrán aprobar planes especiales, desarrollo del plan general o de forma autónoma, con las siguientes finalidades:

a) Establecer la ordenación pormenorizada precisa para la ejecución del planeamiento, en todo o en parte, del suelo urbano consolidado y del suelo rústico de asentamiento rural.

b) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

c) Establecer la ordenación pormenorizada de las áreas urbanas sometidas a operaciones de reforma o de renovación urbanas, sin perjuicio de las actuaciones sobre el medio urbano previstas en esta ley.

.....".

Sobre la base anterior, el Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, en vigor mediante el documento de Adaptación Plena al TRLOTCEC y a la Ley 19/2003 aprobado definitivamente en la COTMAC de 29 de octubre de 2012 (B.O.C. nº 237, de 4 de diciembre de 2012) <PGO-LPGC/2012>.

Dentro del mismo, en el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural se regula que:

"1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTCEC.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad,

o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el Plan General de Ordenación.

b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.

c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el Plan General de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.

3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas".

Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial de Reforma Interior de "San Nicolás", identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento incorporado (API-03) según el artículo 8.2.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

1.2.2 Instrumentación en materia de evaluación ambiental del planeamiento

Otro apartado básico que define el marco legal de aplicación en este caso se corresponde con la regulación de los criterios y procedimientos de la evaluación ambiental de los planes y programas, entre los que se incluye el presente Plan Especial.

En desarrollo de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, que abarca todo el ámbito nacional, la citada *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* instrumentaliza en el ámbito autonómico de Canarias la regulación de este apartado. Su artículo 86 punto 1º determina que:

"1. La probación, modificación sustancial y adaptación de los instrumentos de ordenación territorial, ambiental y urbanística se someterán al procedimiento de evaluación ambiental de planes y programas, en los términos contemplados en la legislación básica estatal y en la presente Ley".

No se coincide con ninguno de los supuestos de excepción regulados expresamente en el artículo 8 de la Ley 21/2013. En consecuencia, se concluye la procedencia y

obligación de integrar su marco jurídico en el desarrollo propositivo, valoración y trámite de aprobación del Plan.

En este contexto, se justifica en su apartado correspondiente la procedencia de aplicar la modalidad de "evaluación ambiental simplificada" regulada en el artículo 86 punto 2º de la Ley autonómica, en tanto se coincide con el supuesto de plan especial que desarrolla el Plan General sometido en su momento a evaluación ambiental estratégica (apartado e).

Esta modalidad conllevará el acompañamiento de un volumen denominado "Documento Ambiental Estratégico" regulado en el artículo 29 de la Ley estatal 21/2013 cuyos contenidos incluyan al menos los siguientes aspectos:

- *"a) Los objetivos de la planificación".*
- *"b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables".*
- *"c) El desarrollo previsible del plan o programa".*
- *"d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado".*
- *"e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación".*
- *"f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes".*
- *"g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada".*
- *"h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas".*
- *"i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático".*
- *"j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan".*

2. CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

2.1 La integración en la ciudad

El ámbito de ordenación conforma la zona residencial conocida como San Nicolás-San Bernardo-San Lázaro, coincidiendo con el frente costero de ladera del Lomo Apolinario, la cual lo separa de la plataforma costera que coincide con el barrio de Triana.

De modo concreto, sus límites se definen en la calle de Sierra Nevada (tramo superior y de cornisa de la ladera), descendiendo en línea recta en el punto de intersección de ésta con la calle Gobernador Marín Acuña hasta la trasera del frente edificado exterior de la calle Padre Francisco Rodríguez Pérez. Se prolonga a lo largo de dicho frente hasta el cruce con la calle Real del Castillo, junto a la plazoleta D. José Casañas. A partir de aquí, continúa el borde exterior de la vía que da hacia las laderas del Barranco hasta el inicio de un nuevo frente edificado. En este punto, se bordea la trasera de las edificaciones ladera abajo a lo largo de la calle Pedro Quintana hasta una solar abandonado, donde se hace un quiebro que lo separa del Colegio Guiniguada y se desciende hasta el Callejón del Molino. A través del borde de éste se avanza unos metros hasta unas escalinatas conocidas como Calle del Pambaso hasta su tramo bajo en la calle Bernardino Correa Viera. A partir de ahí, el límite sigue el eje central de la vía hasta su intersección con la Avenida Primero de Mayo y las calles de San Nicolás y San Justo. Desde este punto subirá a lo largo del eje central de la calle de San Nicolás hasta su intersección con la calle Acequia, girando hacia el norte a lo largo de ésta última hasta la calle Concha Espina; desde la cual a través de unas escaleras se accede a la calle Domingo Guerra del Río. Continúa el perímetro del API-03 a lo largo del eje central de ésta hasta unas escaleras mediante las que se desciende a la calle Minerva, que se prolonga hasta las escalinatas conocidas como calle Juanita Pérez Vizcaíno, desde donde volvemos a acceder a la calle Domingo Guerra del Río. Por el centro de la misma, el límite se prolonga hasta su final en la intersección con la calle Ignacio Pérez Galdós o Subida de Mata. En este caso, se prolonga hasta el palmeral-jardín exterior del Castillo de Mata, desde donde se asciende ladera arriba hasta el punto de inicio de esta descripción en la calle Sierra Nevada.

Constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, que se acompaña de una franja de enclaves y equipamientos a lo largo de la calle Bernardino Correa Viera y en el margen norte el Castillo de Mata, así como un pequeño tejido común de comercios y restauración. Algunas de éstas se ubican en el perímetro inmediato.

Se nutre, por tanto, del papel de enclave de barrio residencial que comparte conjunto con los riscos urbanos que en esa área hace de emplazamiento periférico a uno de los centros neurálgicos de la ciudad (Vegueta-Triana) y, a su vez, dentro del sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. Esta prevalencia marca ineludiblemente la estrategia de la ordenación urbanística en este Plan Especial, tal como se pormenorizará en el diagnóstico.

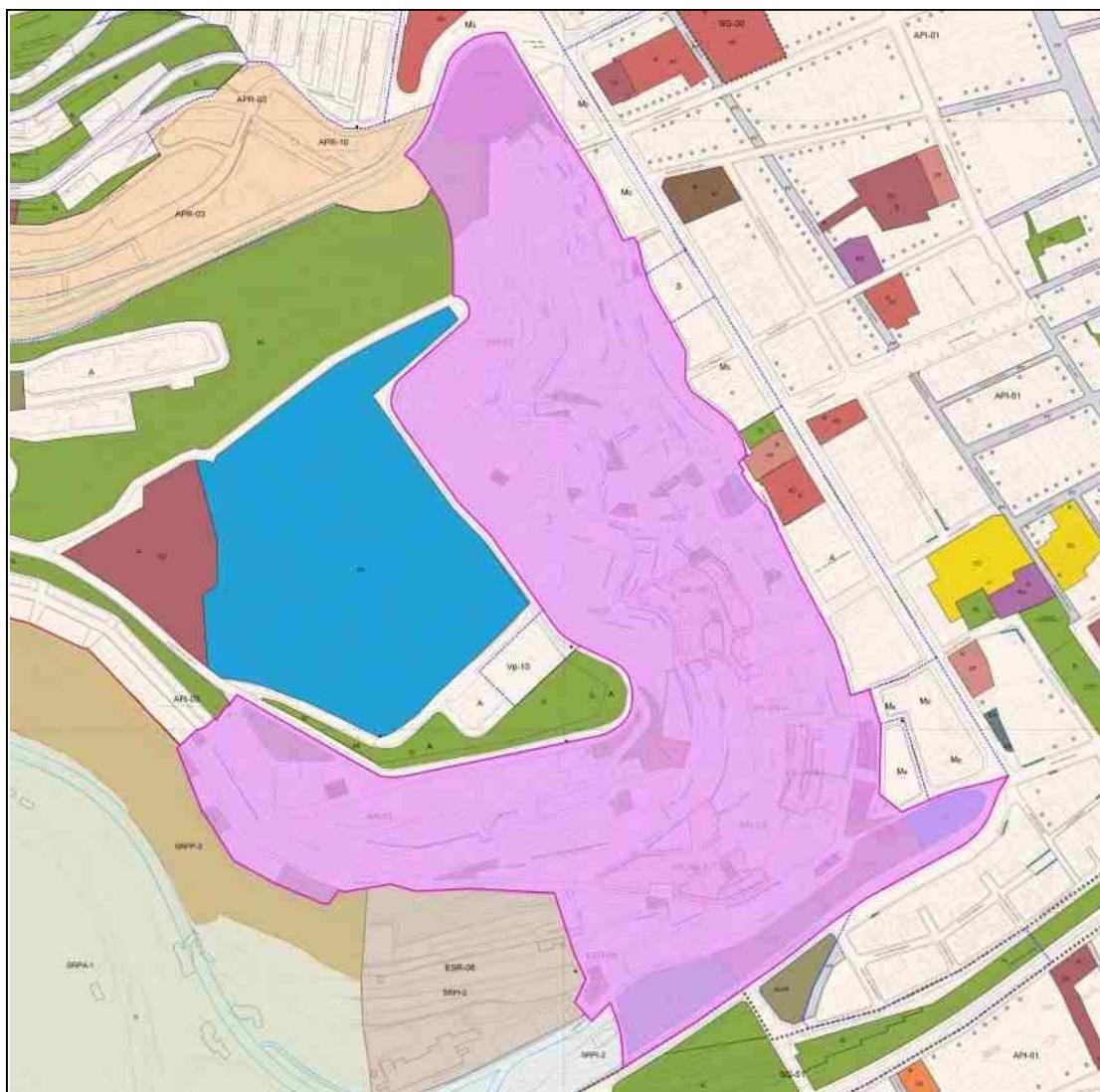
Por lo general, está configurada mediante una trama irregular de barrio tradicional con rasgos propios de los crecimientos de población obrera o humilde, que busca estructurarse mediante una red viaria igualmente indefinida con la que se intentan los accesos a las viviendas ladera arriba.

Esta red se define a partir de un armazón de profuso de pequeños accesos interiores, en gran parte peatonales y que muchas veces no están completamente definidos como calles de entrada y salida. En esa irregularidad, varios recorridos de tráfico con predominante prolongación norte-sur (Sierra Nevada, Domingo Guerra del Río, Nilo, de modo transversal la de Real del Castillo, etc.) estructuran este desarrollo y dan cierta cohesión a la forma urbana.

Figura 2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA URBANA EN QUE SE INTEGRA EL ÁMBITO.



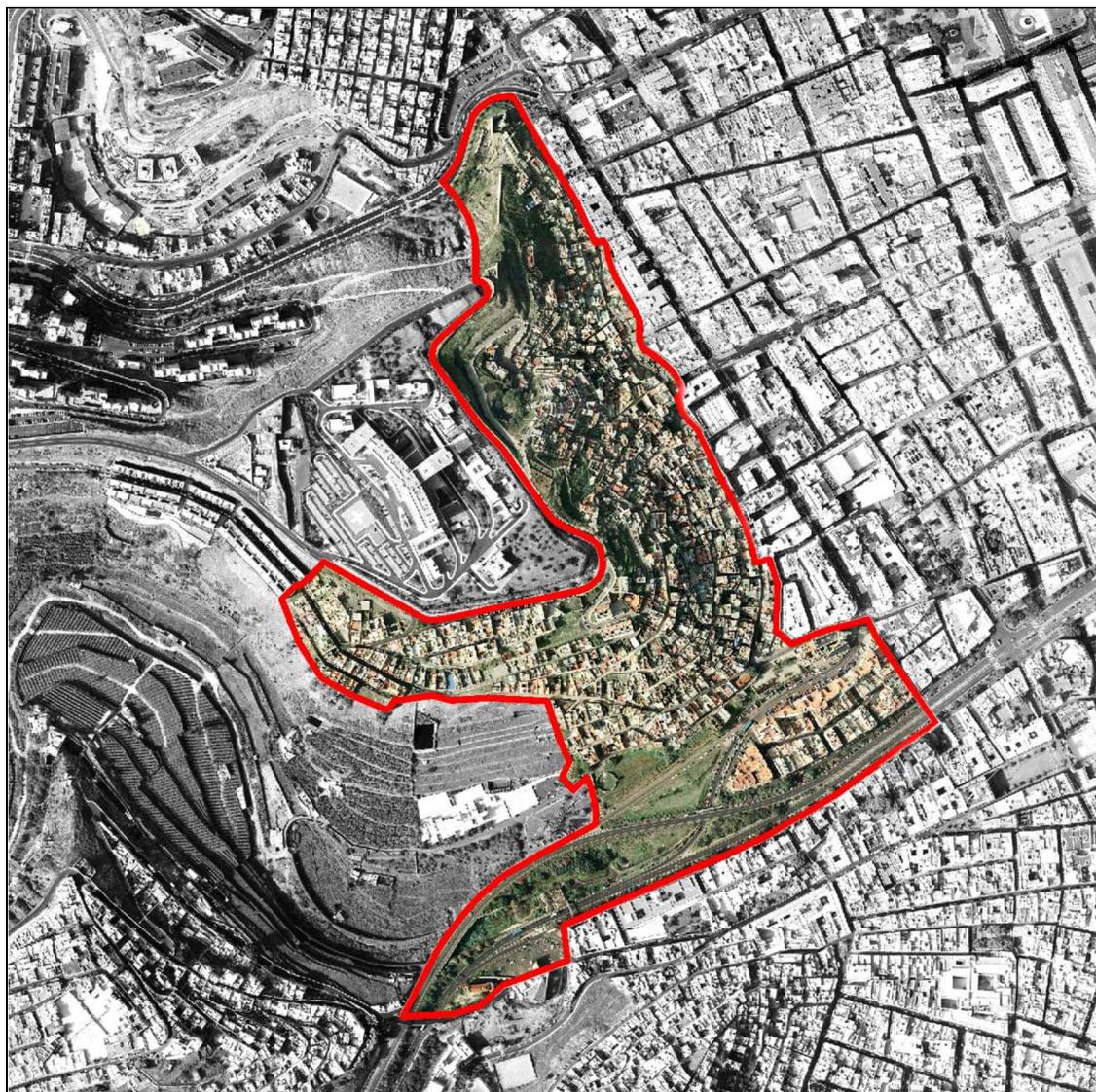
Figura 3. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN EL ENTORNO URBANO INMEDIATO SEGÚN LA ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Planos Rs-17R, Rs-18R, Rs-18S, Rs-19R y Rs-19S.

La referida ordenación urbanística del municipio se instrumenta igualmente mediante un sistema de unidades de evaluación ambiental que abarca todo el análisis de los efectos de las determinaciones reguladas en el Plan General. En este sentido, el ámbito analizado se corresponde con la unidad San Francisco-San Nicolás (UAM-027), en la que se abarca un área de desarrollo urbano en ladera como atalaya sobre el entorno paisajístico del Barranco del Guinguada y del barrio de Triana.

Figura 4. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE SAN NICOLÁS.



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Fichero de Evaluación Ambiental. UAM-027.

2.2 Variables ambientales significativas

El ámbito concreto de ordenación delimita una superficie de 19,85 Ha. que participa de las condiciones de plena urbanización sobre las laderas del Lomo Apolinario en su vertiente hacia la intersección entre el Barranco del Guinguada y plataforma costera en que se inserta el barrio de Triana; definiéndose irreversiblemente las condiciones naturales en tanto posible valor de esta zona de la ciudad.

La situación actual del medio ambiente es el resultado, pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en ladera conocida como "riscos urbanos" a lo largo del frente oriental de la ciudad en las zonas aledañas al centro histórico de Vegueta y Triana.

Presentando un desarrollo propio de formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, que se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama irregular, sin una red de accesos clara y una destacada densidad constructiva.

El proceso de crecimiento y evolución temporal concluyen en la actual forma de un entorno, a la cual se vinculan a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural; y, a su vez, conserva cierta relación con el entorno agrícola de esta zona baja del Barranco del Guinguada.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal confiere un paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante y la exposición al entorno rústico colindante.

Advirtiéndose de antemano que no se afecta a ningún espacio definido en el marco legal, institucional o científico por su especial interés natural, el análisis de las variables medioambientales se encamina hacia su incidencia en la forma territorial del entorno y su expresión paisajística, su posible implicación en la definición del barrio y su relación física con el centro histórico de la ciudad o en la interacción con aspectos de interés en la ordenación urbanística tales como la capacidad de carga de los usos.

→ **Características geológicas y geomorfológicas. Configuración topográfica y comportamiento geotécnico y rasgos edafológicos.**

El contexto físico sobre el que se asienta el entorno de San Nicolás se define básicamente (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) por una sucesión de estratos que se apoyan sobre un depósito de tobas e ignimbritas no soldadas de tipo “*ash and pumice*”, que si bien no se observa dentro del ámbito del API-03 sí podemos considerarlo como base rocosa de la fisiografía presente en el barrio, siendo visible ese estrato en la zona cercana al cauce del Barranco de Guinguada junto a las instalaciones municipales del Centro de Recursos Ambientales del Pambaso.

El frente que engloba el mayor soporte del barrio (entre la calle Domingo Guerra del Río y las zonas altas) coincide con un estrato con espesor variante representativo de la capa de conglomerados y arenas continentales que se considera como Miembro Inferior de la compleja Formación Detrítica de la Terraza de Las Palmas. Ésta abarca buena parte de la mitad norte y el cuadrante sureste del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, constituyendo un rasgo geológico definitorio del soporte físico de su territorio.

Dicha capa consiste en un conjunto de conglomerados heterométricos, de cantos redondeados de litología fonolítica y tonalidad verdosa, que presentan estratificación cruzada en surco con bases erosivas en forma de abanicos aluviales. En sus tramos superiores se complementa con cantos fonolíticos rubefactados con perforaciones de material de procedencia marina.

Sobre esta formación se extiende una capa o estrato e apreciable similitud a la anterior, aunque resultante de un proceso de modelado y sedimentación posterior, conociéndose como Miembro Medio de la Terraza de Las Palmas.

Abarcando el tramo altitudinalmente superior respecto al frente de ladera del API-03, se conforma de unos depósitos de conglomerados de cantos fonolíticos rubefactados con intercalaciones de arenas finas a gruesas verdosas, frecuentemente bioturbadas y con laminación cruzada muy tendida.

El escalón superior y que, por lo general, queda fuera del ámbito se corresponde con el Miembro Superior de la referida Terraza sedimentaria, extendiéndose por la cornisa y cima del lomo sobre la que se sitúan las instalaciones hospitalarias y el Castillo de San Francisco.

Comparte la constitución mediante conglomerados heterométricos de cantos de basanitas y tefritas del Ciclo Roque Nublo, dentro de una matriz arcillosa que, a veces, también conforma un nivel propio, aunque poco importante. Se intercalan con depósitos volcanoclásticos de materiales detríticos gruesos y depósitos epiclásticos ("*mud flows*" o "*debris flow*"), con estructuras caóticas e intercalaciones complementarias de lavas, brecha de tipo Roque Nublo y lapillis.

Esta superposición de estratos es visible en un contexto orográfico en ladera de importante pendiente, donde el perfil natural predominante se define en valores superiores al 50%; siendo modelado por la intervención humana a partir del emplazamiento de las edificaciones y accesos (desmontes, algún talud, etc.).

Este desarrollo explica la importante oscilación del ámbito ordenado entre los 20-30 m. del perímetro inferior y los 100-110 m. aproximadamente en el límite superior a lo largo de la calle Sierra Nevada.

Por tanto, la vertiente de lomo sedimentario es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del API-03; si bien mediatizada por la "cubierta" urbanizada.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico, concluyendo en toda la superficie con una unidad definida en el Código Técnico de la Edificación como T3 o "Terrenos desfavorables".



Fotográfico 1 y 2. Contexto geomorfológico

Figura 6. CONTEXTO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA. Distribución de pendientes

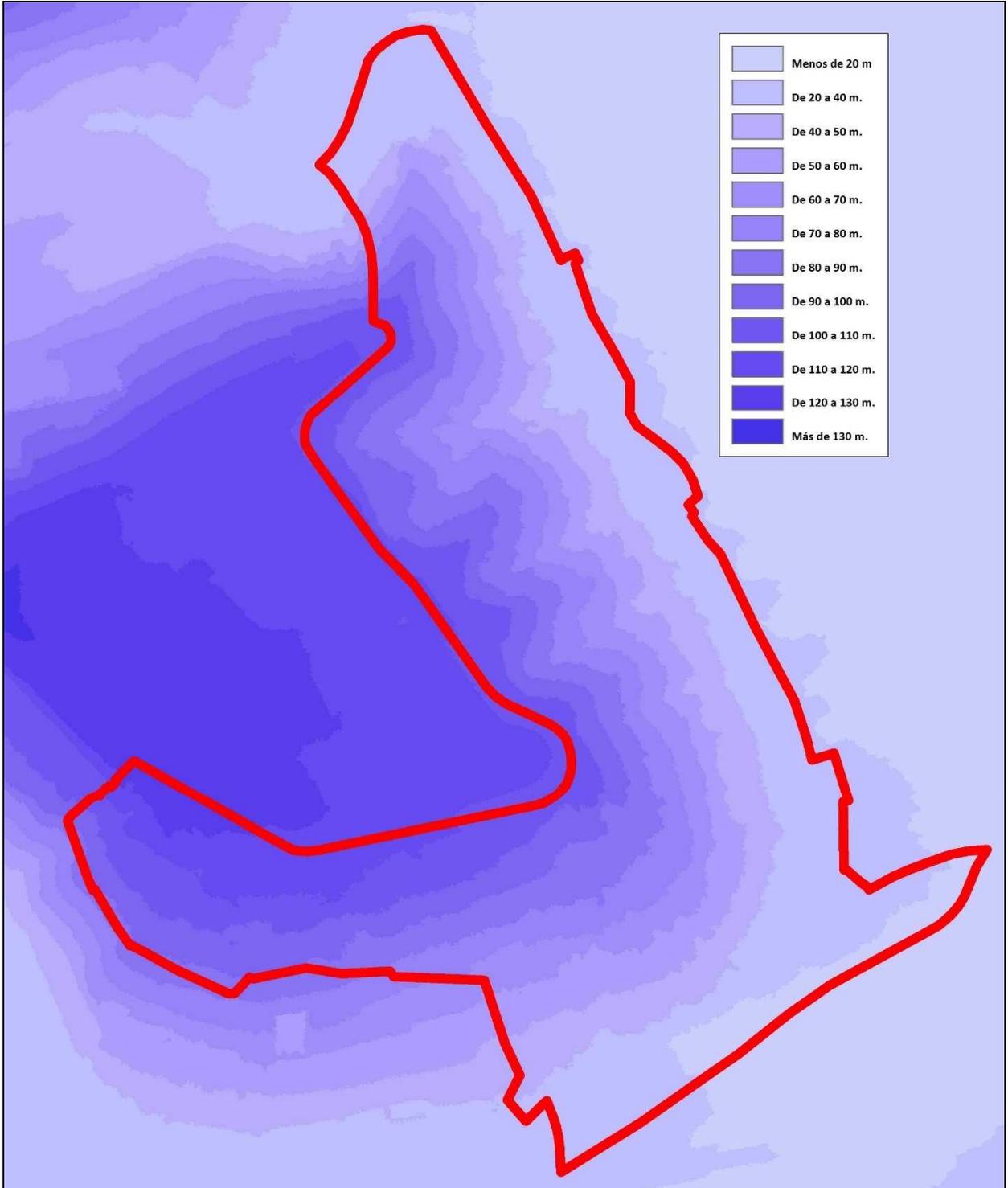


Figura 7. CONTEXTO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA. Distribución de pendientes

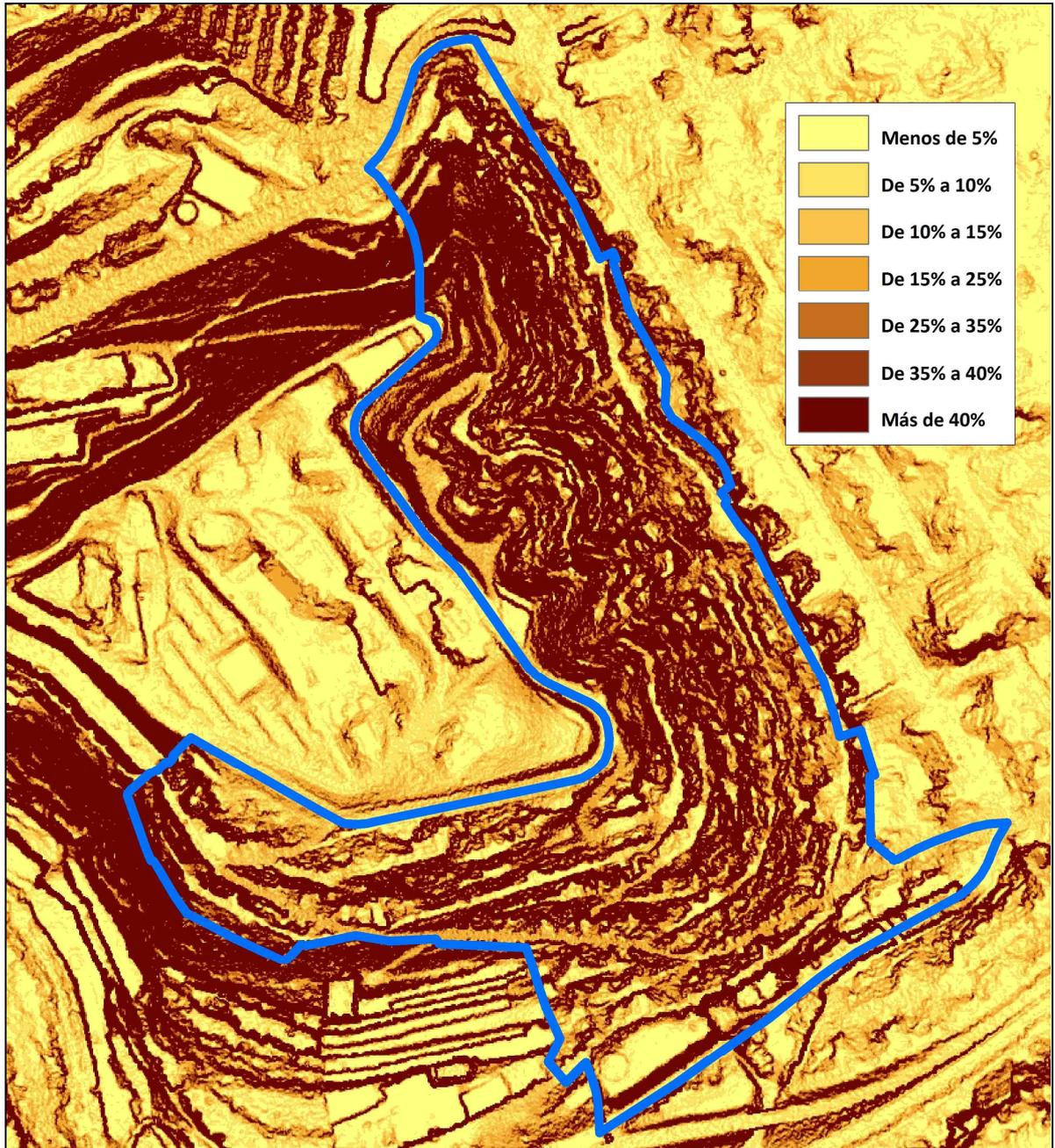
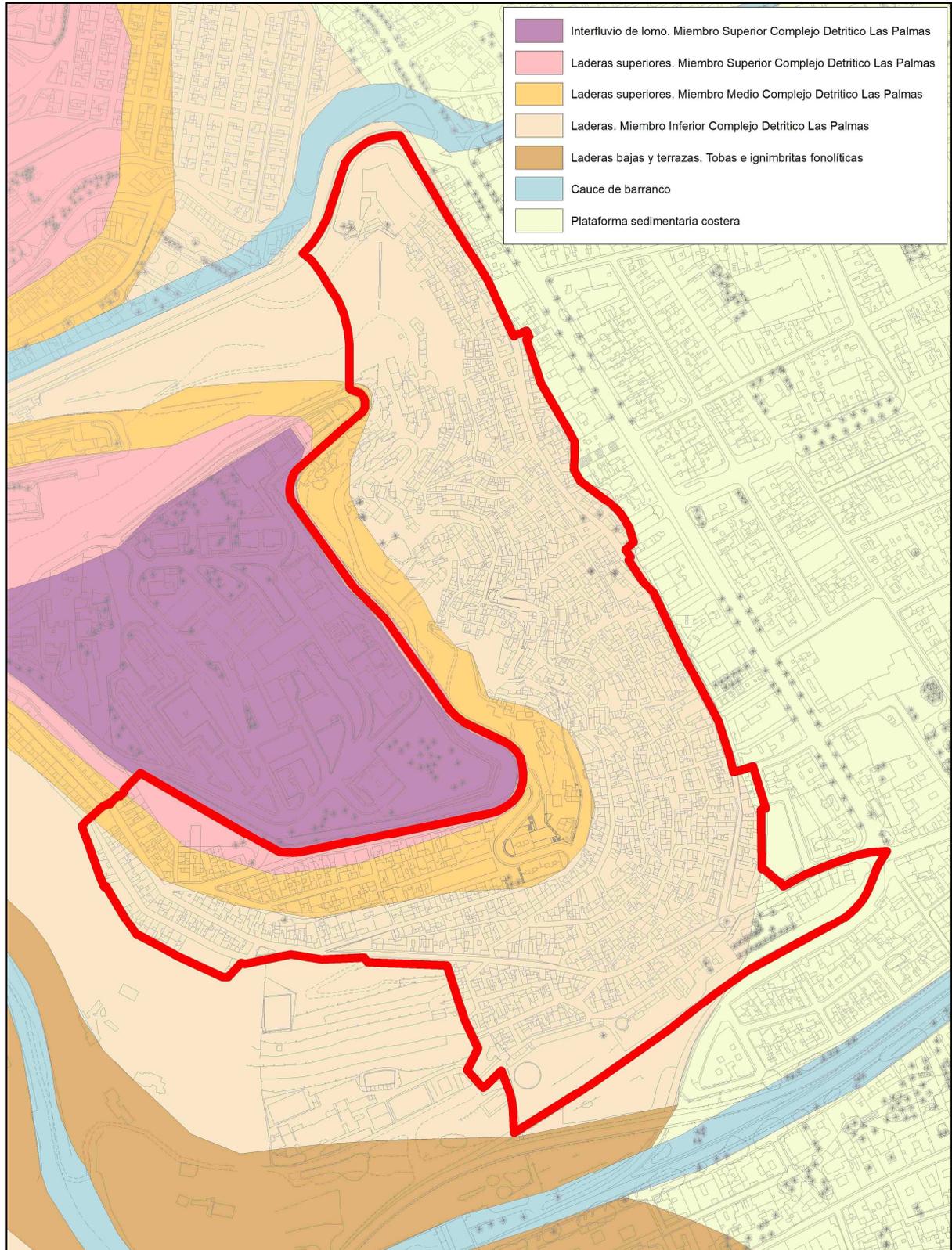


Figura 8. EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO EN EL CONTEXTO GEOLÓGICO Y GEOMORFOLÓGICO DE LA ZONA



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Planos de Información Ambiental. Ia.01

→ **Características climáticas y rasgos generales del ciclo hidrológico.**

El espacio que engloba las laderas anexas al tramo bajo del Barranco del Guinguada, donde se delimita el ámbito ordenado, se integra climáticamente en un amplio sector enmarcado en el dominio costero de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el conjunto nororiental de la isla. Por ello, los rasgos climáticos y meteorológicos a asumir en este Plan Especial están condicionados por una localización insular expuesta directamente al régimen de los alisios y a las condiciones áridas.

Tomando como referencia los datos de la estación termopluviométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos de 100 mm anuales), las cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

Es, en cualquier caso, un proceso claramente irregular, en el que resulta perceptible una alta torrencialidad de dichas lluvias y para un ámbito donde resulta manifiesto el fenómeno de las escorrentías; aspecto que se agrava con el carácter xérico, el carácter accidentado del relieve y la inexistencia de vegetación de gran porte con capacidad de retención.

De nuevo, las actuaciones de protección artificial, las medidas constructivas de las edificaciones residenciales y la eficacia del sistema de distribución del agua de lluvia intervienen en la relación causa-efecto asociada a los riesgos derivados del factor geológico en el entorno

En dichas condiciones de temperaturas y precipitaciones, estaríamos abordando un espacio en el que se predomina la variedad climática desértica cálida con verano seco, cuyas características intervienen directamente en el desarrollo de otros parámetros territoriales.

El régimen de vientos resulta directamente condicionado por el predominio de los alisios del norte y noreste, con una reducida velocidad media y una continuidad regular a lo largo del año. Suele ser muy poco común la presencia de vientos con velocidad superior a los 20 km/h, salvo en casos de inestabilidad atmosféricas y fenómenos borrascosos.

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, aunque dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la observación paisajística, tanto a nivel local como en las vistas hacia la costa central de la isla.

Cuadro 1. Resumen de la evolución anual de distintas variables climáticas aplicables al ámbito.

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Media
Precipitaciones (mm)	19,8	19,9	16,6	5,7	3,7	1,8	0,2	0,4	4,0	18,0	38,5	31,1	159,7
Temperaturas medias (°C)	18,4	18,4	18,9	19,4	20,3	20,8	22,9	24,0	24,3	23,4	21,5	19,5	21,0
Temperaturas medias máximas (°C)	20,4	20,5	21,0	21,5	22,3	23,6	24,8	26,0	26,4	25,5	23,5	21,5	23,2
Temperaturas medias mínimas (°C)	16,4	16,3	16,7	17,2	18,3	18,6	21,0	22,0	22,2	21,2	19,4	17,4	19,1
Humedad relativa (%)	72,1	72,7	69,7	69,7	71,0	69,8	75,8	75,5	75,9	74,9	73,6	69,3	72,5
Días nublados	18,9	16,1	17,4	19,3	18,7	16,5	14,3	15,6	20,6	22,1	20,0	17,9	18,1
Días cubiertos	8,9	9,0	10,8	9,3	11,3	12,4	15,1	13,2	7,3	6,5	7,5	9,1	10,0
Días despejados	3,3	2,9	2,8	1,4	0,9	1,1	1,6	2,2	2,1	2,4	2,5	4	2,2

Fuente: Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz. Instituto Nacional de Meteorología.

Cuadro 2. Resumen del comportamiento de los vientos a lo largo del año aplicables al ámbito.

Mes	Norte		Noreste		Este		Sureste		Sur		Suroeste		Oeste		Noroste	
	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%	Km/h	%
Enero	18	12	20	15	14	19	13	11	14	6	6	1	7	2	20	6
Febrero	19	14	16	20	13	16	15	7	14	4	5	1	9	2	19	6
Marzo	22	22	19	29	16	14	7	3	7	2	0	0	9	2	20	7
Abril	16	31	17	24	11	9	8	3	5	2	0	0	13	1	21	11
Mayo	16	43	16	31	11	5	0	0	0	0	0	0	5	2	17	10
Junio	18	48	16	29	11	5	2	1	0	0	0	0	0	0	16	21
Julio	16	43	17	26	13	4	0	0	0	0	0	0	6	1	15	19
Agosto	15	44	16	27	10	5	2	1	0	0	0	0	5	1	15	9
Septiembre	16	32	15	24	11	10	4	2	4	1	0	0	0	0	14	8
Octubre	14	14	15	26	14	12	11	5	18	1	0	0	0	0	14	5
Noviembre	17	13	16	17	14	19	15	8	16	5	4	2	4	1	11	3
Diciembre	18	10	16	16	16	16	17	10	14	7	10	2	0	0	16	6

Fuente: Datos recogidos en la estación del Puerto de La Luz (1979-1985). Instituto Nacional de Meteorología.

Las condiciones de aridez reflejadas y la condición de vertiente con acentuada pendiente que actualmente identifica el área de San Nicolás advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia en una formación a modo de cubierta a dos aguas desde la coronación del lomo hacia el cauce del Barranco de Guiniguada en el margen sur del barrio, hacia la plataforma costera y barrio de Triana en el frente oriental y hacia el Barranco de Mata en el margen norte. Por tanto, es un proceso derivado de la teórica escorrentía natural.

En este sentido, pueden distinguirse varias barranqueras o enclaves de permeabilidad diferenciada como consecuencia, sobre todo, de la urbanización y que actúan de guías directoras del agua en su descenso ladera abajo. Son pronunciadas en el área central (San Bernardo) del frente hacia la Avenida Primero de Mayo, donde se distinguen tres recorridos dispuesto en abanico desde las zonas altas (calle Sierra Nevada) y van confluyendo hacia la calle de San Bernardo y aledañas (barrio de Triana).

Respecto al objeto urbano-residencial de la ordenación, podemos considerar en estos ejes una moderada vulnerabilidad frente a situaciones de lluvias torrenciales y desprendimientos. De hecho, las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan unas mayores condiciones para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el entorno de ordenación.

No obstante, un exhaustivo estudio de P. Mayer (2003) constata una serie de acontecimientos relacionados con las lluvias torrenciales e inundaciones a lo largo del siglo XX, con una proporción destacada en el tramo correspondiente al barrio de Canalejas.

Inundaciones en viviendas e inmuebles, daños en la red viaria, daños en edificios o caída de paredes y muros, afecciones al saneamiento han sido consecuencias comunes en estos episodios. Interesa, en este sentido, acompañar un cuadro resumen de los mismos.

En este escenario de lluvias torrenciales con potencial implicación en el Risco e inmediaciones, se advierten los siguientes aspectos relacionados con el transporte hidrológico natural, sin perjuicio de su actual tratamiento por parte de la infraestructura urbanística:

- La coincidencia en el borde norte con el recorrido natural del transporte hidrológico en el Barranco de Mata y en el borde sur con el del Barranco de Guiniguada; en ambos casos en sentido Oeste-Este.
- La distribución de áreas con constatación de acontecimientos relacionados con inundaciones por lluvias torrenciales y efectos varios en viarios y construcciones, conformándose varios ejes principales de estructuración-concentración del transporte hidrológico coincidente con las calles Cebrián, Murga y Obispo Rabadán; todas estas paralelas al referido Barranco de Mata.

- En relación al punto anterior, la integración del ámbito ordenado en el tramo de mayor allanamiento del terreno entre las calles Canalejas y Venegas, aumentando los riesgos de estanqueidad del agua y un mayor potencial de inundabilidad en esta zona baja.

Si bien, la modernización del sistema de saneamiento y transporte subterráneo de las aguas de escorrentía ha reducido a la mínima expresión los acontecimientos ocasionales de escorrentía excepcional e inundación, entendemos de interés sintetizar el recorrido histórico de este proceso a los efectos de observar su comportamiento natural en la zona y su relación con la definición actual de este espacio urbano.

Cuadro 3. **Acontecimientos relacionados con inundaciones y lluvias torrenciales en el Risco de San Nicolás y entorno. 1879-1999**

	Inundaciones			Daños en la red viaria		Daños en edificaciones		
	Viviendas	Establecimient. comerciales	Edificios singulares	Inundaciones	Desperfectos, lodos, piedras	Destrucción de viviendas y chozas	Desperfectos en viviendas y comercios	Daños en edificios públicos
Número de acontecimientos	15			37	34	11	9	
Octubre de 1879	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas y red viaria, así como afección de caída de paredes y muros en zona de San Lázaro. 							
Diciembre de 1883	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas y red viaria, con desperfectos en casas y comercios en zonas de San Lázaro y San Nicolás. 							
Noviembre de 1907	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas y red viaria, con desperfectos en casas, comercios y viario en zona de San Lázaro. También, inundaciones de viviendas y viario en zona de San Nicolás y San Bernardo con daños en viario en San Francisco. 							
Enero de 1910	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas y red viaria, con desperfectos en casas, comercios y viario en todo el ámbito de API-03 con daños. Incidencia generalizada. 							
Marzo de 1920	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones generalizadas a todo el API-03 en viviendas, con daños y desperfectos en viario, incluyendo en zona de San Nicolás caída de paredes y muros o daños en viviendas, chozas y comercios. 							
Noviembre de 1922	<ul style="list-style-type: none"> • Daños generalizados a la red viaria en el ámbito API-03 por inundaciones con desperfectos en pavimento. 							
Noviembre de 1924	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones en viviendas en zona de San Lázaro, incluyendo destrucción de viviendas y chozas o desperfectos en comercios. 							
Enero de 1926	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viviendas y comercios en zonas de San Bernardo y San Lázaro, incluyendo en ésta última destrucción de viviendas-chozas y caídas de paredes-muros. 							
Octubre de 1944	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viario generalizados a todo el ámbito de API-03, por inundaciones y desperfectos varios. 							
Noviembre de 1950	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viario generalizados a todo el ámbito de API-03, por inundaciones y desperfectos varios. 							

	Inundaciones			Daños en la red viaria		Daños en edificaciones		
	Viviendas	Establecimient. comerciales	Edificios singulares	Inundaciones	Desperfectos, lodos, piedras	Destrucción de viviendas y chozas	Desperfectos en viviendas y comercios	Daños en edificios públicos
Noviembre de 1954	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viario generalizados a todo el ámbito de API-03, por inundaciones y desperfectos varios. Desprendimientos en zona de San Lázaro, incluyendo aquí destrucción de viviendas-chozas y comercios. 							
Octubre de 1955	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viario generalizados a todo el ámbito de API-03, por inundaciones y desperfectos varios. 							
Febrero de 1971	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones y desperfectos en viviendas en zona de San Nicolás, incluyendo caída de paredes y muros en San Bernardo y San Lázaro. 							
Noviembre de 1971	<ul style="list-style-type: none"> • Daños en viario en zona de San Nicolás, por inundaciones y desperfectos varios, incluyendo destrucción localizada de viviendas. 							
Octubre de 1987	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones y desperfectos en viviendas en zona de San Nicolás, incluyendo caída de paredes y muros en esta misma área. 							
Febrero de 1988	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas en zona de San Nicolás, con desperfectos varios. 							
Febrero de 1989	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas y viario en zona de San Nicolás, con destrucción y desperfectos varios. 							
Diciembre de 1992	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viviendas en zona de San Nicolás, con desperfectos en viario. Caída puntual de muro. 							
Febrero de 1996	<ul style="list-style-type: none"> • Inundaciones de viario en zona de San Nicolás 							

Fuente: Mayer, P. (2003): *Lluvias e inundaciones en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria (1869-1999)*. Las Palmas de Gran Canaria. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

→ **Vegetación y fauna existentes**

La condición de espacio urbano consolidado explica la inexistencia de formaciones reseñables de biodiversidad, en las que pueda valorarse la singularidad y valor ambiental de la vegetación o la fauna.

Ni siquiera se coincide con la presencia de enclaves afines a otros entornos históricos o de barrio tradicional en la ciudad, donde la presencia de parques, jardines privados o la definición ambiental de las calles presentan una impronta paisajística y medioambiental de estos elementos naturales (Vegueta, Triana, Tafira Alta, Ciudad Jardín).

Por tanto, se trata de un ámbito donde la representación natural se corresponde con elementos aislados de ornamentación en el espacio público y con un matorral xérico de sustitución en los espacios de ladera abierta, que en buena parte han alcanzado su madurez y autonomía vital.

En el espacio público viario y en los pequeños espacios libres que se distribuyen sobre todo en la trama periférica, pueden distinguirse las siguientes especies significativas en las zonas verdes de la ciudad.

Así en el margen de la calle Sierra Nevada y varios ajardinamientos de ladera pueden observarse individuos plantados y dispuestos a lo largo de la vía de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), de palmera washingtonia (*Washingtonia filifera*), de acacia (*Acacia spp.*), de pino casuarina (*Casuarina equisetifolia*), de pimiento brasileño (*Schinus terebinthifolius*), de individuos menores de drago (*Dracaena draco*), de ficus (*Ficus benjamina*) de ficus de hoja grande (*Ficus macrocarpa*), etc.

En los pequeños enclaves de ladera interior no cubiertos por la edificación, el irreversible efecto de la ocupación antrópica ha destruido irreversiblemente toda formación propia del matorral xérico de tabaibal-cardonal que correspondería a su emplazamiento. En su sustitución, se constata la presencia de dos individuos junto de palmera canaria (*Phoenix canariensis*), junto con un elenco propio de estos contextos tales como pitas (*Agave americana*), verodes (*Kleinia neriifolia*), tuneras (*Opuntia dillenii*) y vinagreras (*Rumex lunaria*).



Fotográfico 3, 4, 5 y 6. Integración de la vegetación en el espacio urbano y sus alrededores.

No se constata la presencia de elementos o enclaves integrados en algún instrumento legislativo o de planeamiento territorial que regule su protección por su interés o representatividad de la fauna o flora silvestre, de la biodiversidad o del patrimonio natural. Se exceptúa de lo anterior, la palmera canaria (*Phoenix canariensis*), si bien su emplazamiento en suelo urbano consolidado y su origen de ajardinamiento o plantación antrópica diluye la aplicación normativa.

→ **Espacios naturales protegidos**

No concurre en el ámbito de ordenación la delimitación total o parcial de área alguna que se integre en la Red Canaria de Espacios Naturales Protegidos, en la Red Natura 2000 o en áreas afines para las que se regule su tratamiento específico por su representatividad del patrimonio medioambiental del territorio.

3. EL CONTEXTO HISTÓRICO Y CULTURAL

3.1 Proceso histórico de formación del Barrio

3.1.1 El desarrollo anterior a 1900

El origen, proceso de formación y consolidación del ámbito que se ordena hasta su situación actual está indispensablemente unido al del conjunto del barrio de San Nicolás; así como de los restantes barrios de risco urbano (San Juan, San José, San Roque), para los que podemos considerar muchas similitudes en este sentido.

El origen del Risco de San Nicolás puede remontarse, según la investigación histórica, al siglo XVII¹; fecha más antigua en que se documenta cartográficamente las primeras edificaciones. Así, el plano de la *Ciudad de Las Palmas de la Isla de Canaria* de Pedro Agustín del Castillo, de 1686, nos grafía un conjunto de viviendas en el tramo que hoy conocemos como San Nicolás.

¹ Por seleccionar algunos especialmente clarificadores:

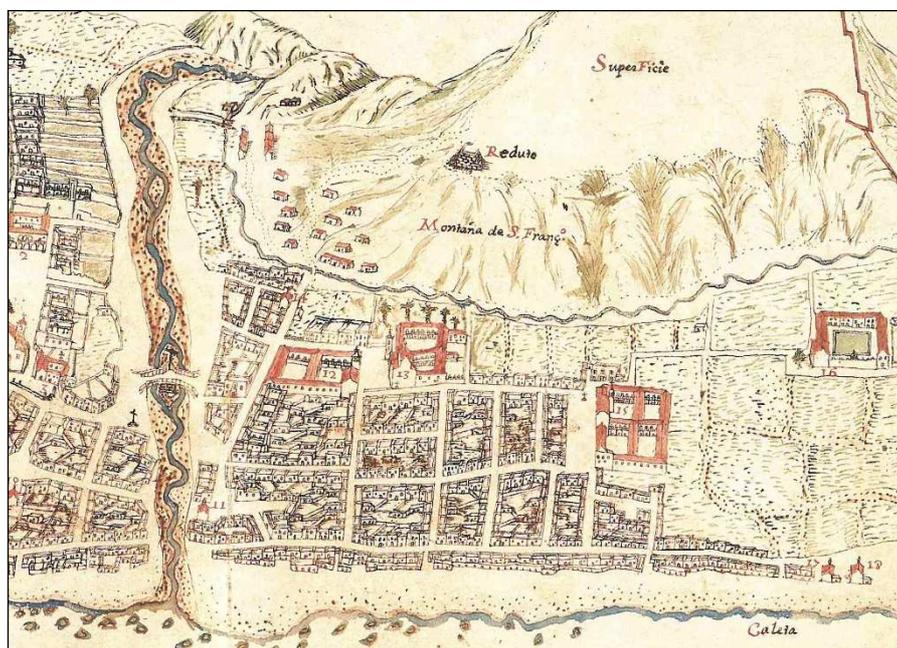
- Herrera, A. (1978): *La ciudad de Las Palmas. Noticia histórica de su urbanización*. Las Palmas de Gran Canaria. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Martín, F., (2001): *Las Palmas. Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Las Palmas de Gran Canaria. Fundación Puertos de Las Palmas.
- Quintana, P. (2000): "La génesis de un espacio social: Los Riscos de Las Palmas durante el Antiguo Régimen". *XVIII Coloquio de Historia Canario Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 990-1.004.

Por aquel entonces, el aumento en el coste del suelo en la ciudad consolidada (Vegueta, Triana) derivó en un efecto de expulsión de la población residente con limitados recursos económicos y, en su caso, dedicada a los empleos de rango básico en el desarrollo económico (tareas marítimas, talleres artesanales, agricultura, etc.). A estos vecinos se debió sumar la población procedente de las zonas y municipios del interior insular que ante las constantes crisis del desarrollo agrícola y su crecimiento demográfico decidían trasladar su residencia a un centro urbano con aparente mayor dinamismo y nivel de vida. En uno u otro caso, sus posibilidades de acceder a esas zonas y de construir sus viviendas quedaban restringidas, debiendo satisfacer esas necesidades en otros ámbitos.

Esa exclusión generó preocupaciones en la población empresarial y otros agentes sociales con poder de decisión sobre el desarrollo urbano ante su impacto en la oferta de mano de obra, cuyo resultado fue la progresiva estrategia de inducir su emplazamiento en el perímetro inmediato o cercano de la ciudad o sus áreas de actividad. Incluso, se promueve la construcción de elementos urbanos que faciliten esa nuclearización residencial, en especial las ermitas. Por su colindancia, los riscos fueron localizaciones preferentes en este proceso, auspiciada por su cercanía al centro urbano y a las zonas de cultivos del Barranco de Guiniguada y la plataforma costera. Quedó en un segundo plano el carácter pronunciado de la ladera y la condición de zonas degradadas y con menor salubridad, resolviéndose mediante formas constructivas modestas y de escasas dimensiones (chozas, casas-cueva y similares).

En 1686, D. Pedro Agustín del Castillo grafía un plano de la Ciudad de Las Palmas que nos ilustra de la formación de un grupo de edificaciones dispersas más o menos coincidentes con el frente hacia el Barranco de Guiniguada y la plataforma costera en la que el núcleo de Triana conectaba con el de Vegueta, es decir, en los alrededores de la actual Iglesia del barrio.

En torno a ese primer enclave de construcciones dispersas en la actual zona del Pambaso-Prolongación de 1º de Mayo, fue generándose un núcleo que buscaba su apoyo en los caminos de acceso a la ciudad y las huertas (actuales Callejón del Molino, Domingo Guerra del Río, Real de San Nicolás); sobre todo a partir de la construcción de la ermita previa a la actual Iglesia de San Nicolás de Bari.

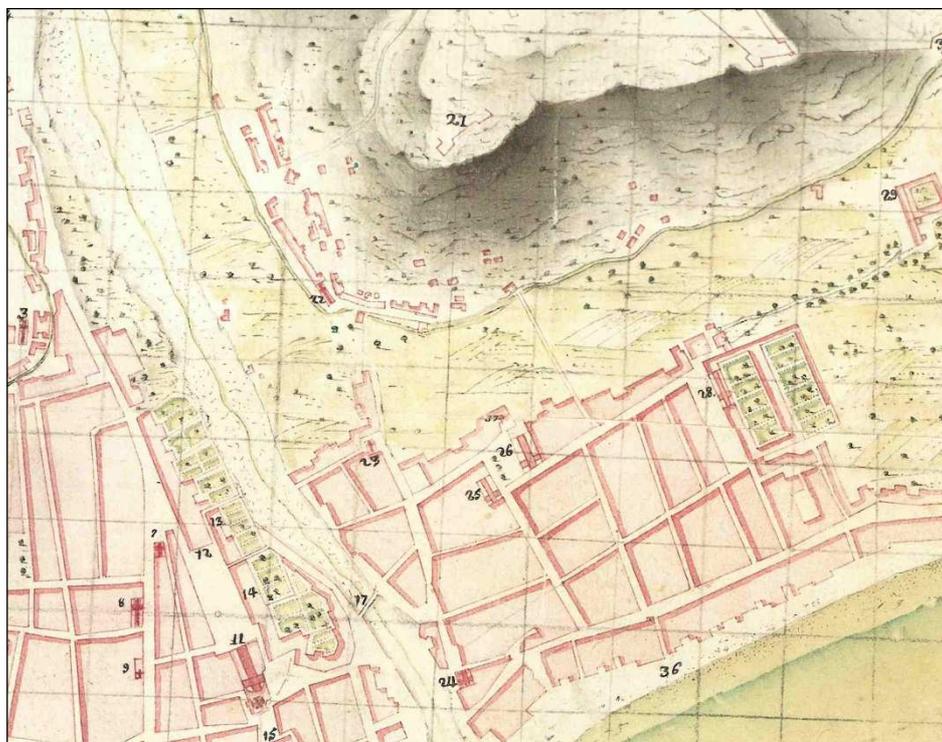


DETALLE DEL PLANO DE LA “CIUDAD DE LAS PALMAS DE LA ISLA DE CANARIA” CON UN PRIMER NÚCLEO DE EDIFICACIONES EN LA ACTUAL ZONA DE SAN NICOLÁS. Leonardo Torriani, 1686.

Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995.

Un siglo después, Antonio Riviere nos lega un nuevo Plano de la Ciudad de Las Palmas de la Isla de Canarias (1742), donde ya expone una formación de asentamiento poblacional periférico al entonces barrio de Triana y en el contrafuerte suroriental de la Montaña de San Francisco (cornisa de lo que en este Plan nos hemos referido como Lomo Apolinario). Dicho núcleo ya aparecía acompañado de la Iglesia de San Nicolás de Bari, localizada en un margen y haciendo de atalaya hacia el Barranco en la zona del Pambaso.

Ya se muestra un crecimiento hacia el Oeste, buscando adentrarse en las laderas bajas del Barranco de Guinguada, y hacia el Norte, bordeando la zona agrícola junto a la actual Avenida Primero de Mayo y que en el siglo XIX se conoció como Huertas de San Nicolás y Huertas de San Lázaro.

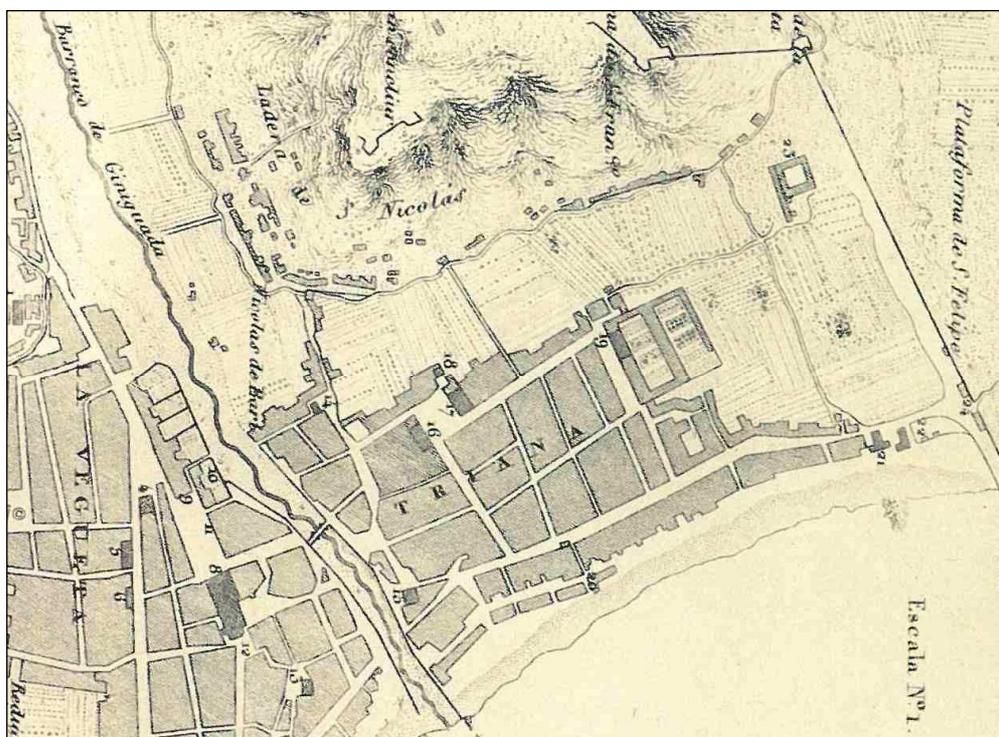


DETALLE DEL PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS CON UN CRECIMIENTO PERCEPTIBLE DE LAS VIVIENDAS Y UNA CONFIGURACIÓN EN TRAMA LONGITUDINAL HACIA EL PAMBASO Y SAN BERNARDO. Antonio Riviere, 1742.

Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995.

Ya en 1849 D. Francisco Coello no hacía referencia a la toponimia de “Ladera de San Nicolás” en su plano de *Ciudad de Las Palmas*, mostrando una prolongación hacia el norte a lo largo de la actual calle Domingo Guerra del Río. Se rompe entonces el carácter nuclear o en forma de arco para buscar su expansión más allá de su enclave original en una dirección norte hacia el Castillo de Mata y ocupando buena parte de la base de las laderas de San Nicolás-San Bernardo-San Lázaro

Sin embargo, ese grafismo presenta apreciables diferencias con el que dibujó Antonio Bethencourt Sortino pocos años después (1857) en el que se observa un enjambre de construcciones a lo largo del frente de las laderas de San Nicolás y San Bernardo y una definición más clara en el entorno de la Ermita mediante la agrupación de viviendas que hoy podría asimilarse a sencillas manzana.



DETALLE DEL PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS. Francisco Coello, 1849.
 Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995.

Para esta etapa de mediados del siglo XIX ya pueden constatarse algo más de 300 viviendas de distintas modalidades, mostrando San Nicolás un desarrollo bastante más numeroso en este sentido que el resto de los riscos urbanos de la zona; quizás por tener un emplazamiento más privilegiado en el contexto de la ciudad. Resulta especialmente llamativo el hecho de que en el ámbito del presente Plan proliferase la tipología de la casa-cueva como elemento identificativo de este conjunto residencial, siendo partícipe del sustrato histórico sobre el que se asienta el actual barrio.

Cuadro 4. **Volumen de edificios y viviendas en el Risco de San Nicolás, en el contexto del conjunto de riscos urbanos y la ciudad consolidada en 1860.**

RISCO URBANO	EDIFICIOS	CUEVAS, CHOZAS, ...	TOTAL
San Nicolás	312	127	439
San Juan	92	12	104
San José	145	0	145
San Roque	64	17	81
Ciudad consolidada (plataforma costera)	1.229	0	1.229

Fuente. Domínguez, J., y Díaz, R. (2010): "La segregación social del espacio de la ciudad en el siglo XIX: la demanda de vivienda en cuevas en Las Palmas de Gran Canaria".

Ese crecimiento ladera arriba vuelve a percibirse en los planos posteriores, considerándose ya evidenciada una formación urbana de "risco" con una extensión más propia de un barrio periférico a la ciudad central que la de un núcleo menor. Toda la vertiente hasta el Castillo de Mata ya está sujeta a una condición de soporte protourbano durante la 2ª mitad del siglo XIX. Así, el *Plano de Las Palmas* de Juan de León y Castillo (1864), el *Plano de la Ciudad de Las Palmas* de Tomás Clavijo (1874) y el *Plano de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria* de Luis F. López Echegarreta (1883) nos permiten confirmar este hecho territorial en el ámbito API-03.



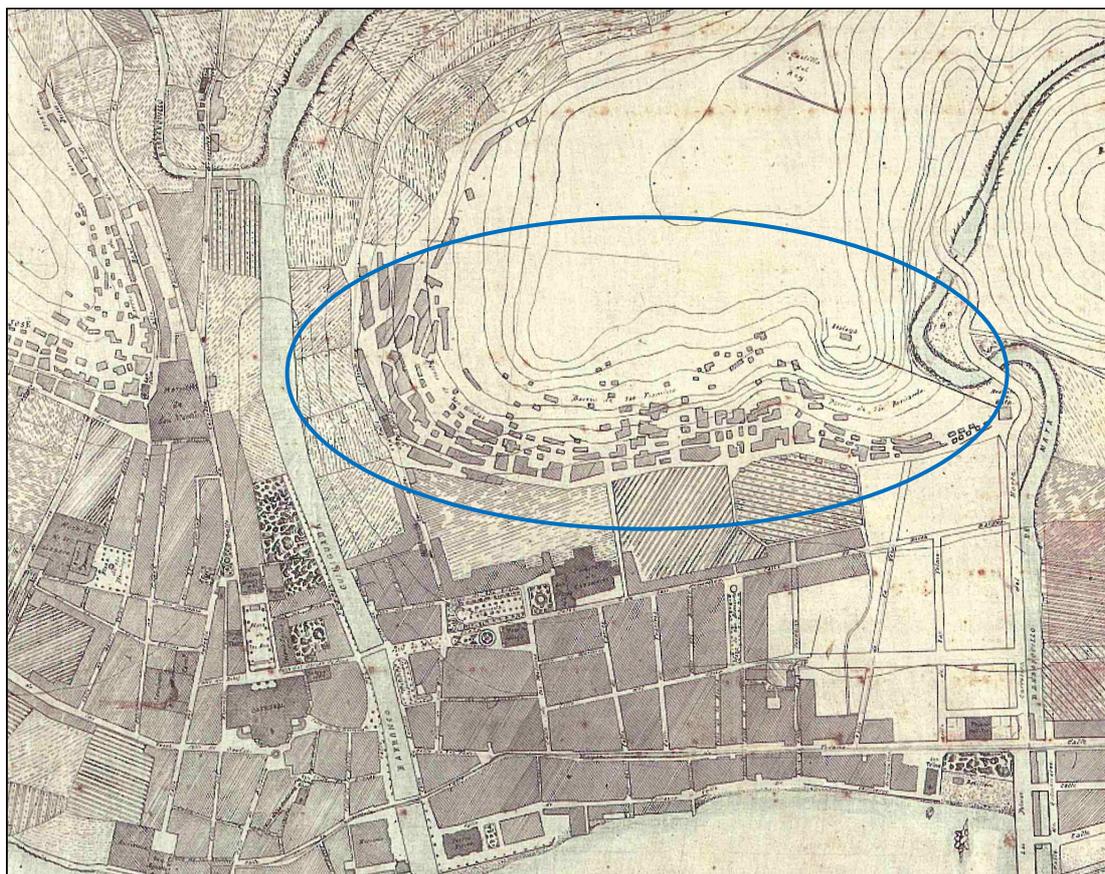
DETALLE DEL PLANO DE LA CIUDAD DE LAS PALMAS. Tomás Clavijo, 1874

Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995

A finales del siglo XIX, ya es posible datar una trama urbana que en parte nos advierte la actual, coincidiendo en una parte sustantiva con el ámbito de ordenación del presente Plan Especial.

Con el plano de Las Palmas de Gran Canaria, de Laureano Arroyo (1898), puede distinguirse el recorrido de la actual calle Domingo Guerra del Río y la Calle Álamo-

Callejón del Molino, mostrando un desarrollo paralelo de hileras que ascienden ladera arriba y una dispersión de trama indefinida en la mitad alta de la vertiente.



DETALLE DEL PLANO DE LAS PALMAS GRAN CANARIA. Laureano Arroyo, 1898

Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995

El paso del tiempo no alteró el perfil urbanístico social que acompañó al origen del Risco de San Nicolás, siendo característica la modalidad de residentes con bajo poder adquisitivo cuya economía no le permitía seleccionar otros modelos que la pequeña choza o el acondicionamiento de la ladera en casas-cuevas. La precariedad de estas viviendas (escasa salubridad, condiciones constructivas modestas, prevalencia de materiales de la zona, superficie muy restringida) ha sido un rasgo común que ha venido acompañado de una destacada condición de pobreza y provisionalidad (Martín, F., 2001).

A ello influyó bastante la propia estrategia pública definida por el mecanismo del Ayuntamiento a la hora de atender a la demanda de viviendas mediante medidas de parcelación y de reparto de emplazamientos con bastante ligereza en su previsión global en cuanto a la forma urbana del barrio. Hasta 372 expediente de cesión de solares se han contabilizado en un trabajo de investigación.

Volumen de expedientes de cesión de solares y construcción de viviendas en distintos tramos del API-03 entre 1858 y 1889.

ZONA	EXPEDIENTES	ZONA	EXPEDIENTES
San Nicolás	146	San Bernardo	59
San Francisco	42	San Lázaro	125
API-03 e inmediaciones			372

Fuente: Domínguez, J., y Díaz, R. (2010): "La segregación social del espacio de la ciudad en el siglo XIX: la demanda de vivienda en cuevas en Las Palmas de Gran Canaria". *XIV Coloquio de Historia Canaria Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 748-766.

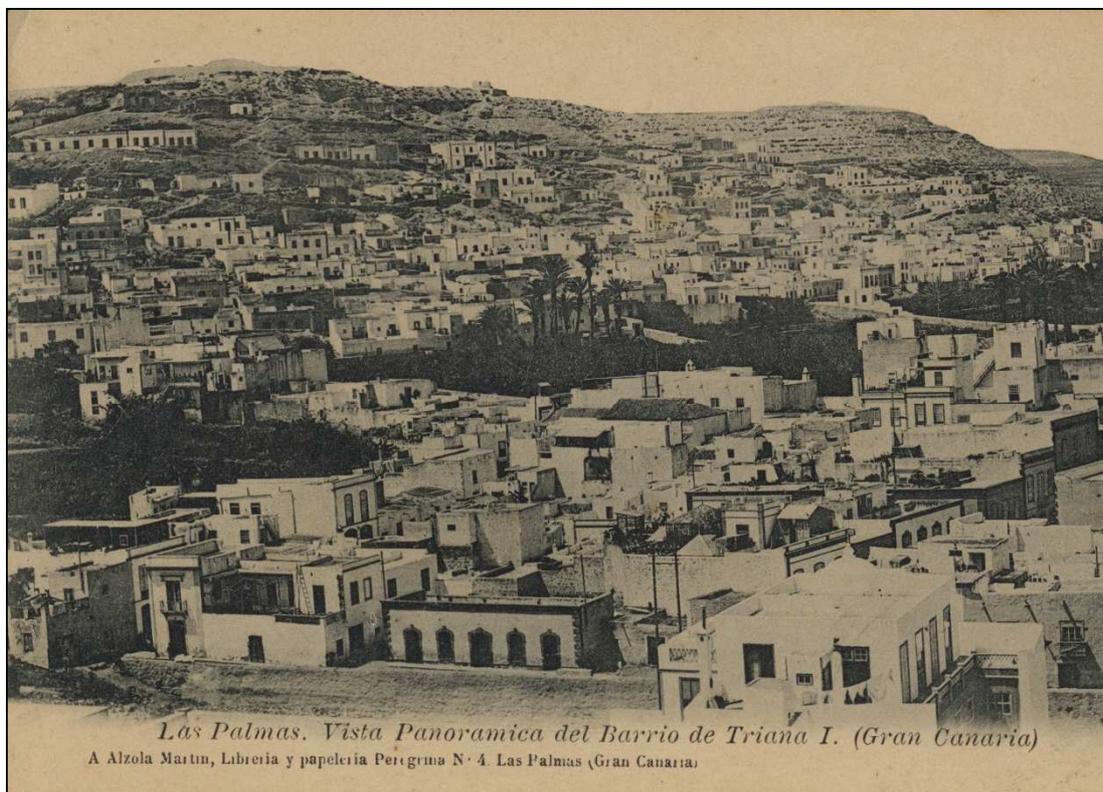


IMAGEN DEL NÚCLEO DE SAN NICOLÁS EN SU FRENTE DE LADERA DE SAN BERNARDO-SAN LÁZARO. Luis Ojeda Pérez, 1890

Fuente. Fundación para el Estudio y el Desarrollo de la Artesanía Canaria (FEDAC). Cabildo de Gran Canaria

Durante esa etapa previa al siglo XX, se conformó un conjunto urbano o protourbano cuyos rasgos predominantes se correspondían con la agrupación de viviendas de arquitectura sencilla, de extensión limitada y volumetría en una planta mediante los que puede testimoniarse su vinculación a una población humilde.

En este contexto, la inexistente planificación de su modelo de ocupación del territorio, de la disposición y tipología de las viviendas, la carencia de una mínima

cohesión de la estructura de movilidad y accesibilidad en su desarrollo ladera arriba o la existencia de servicios urbanos y equipamientos colectivos básicos ya se mostró como una problemática característica que ha llegado heredada al momento de la ordenación del API-03.

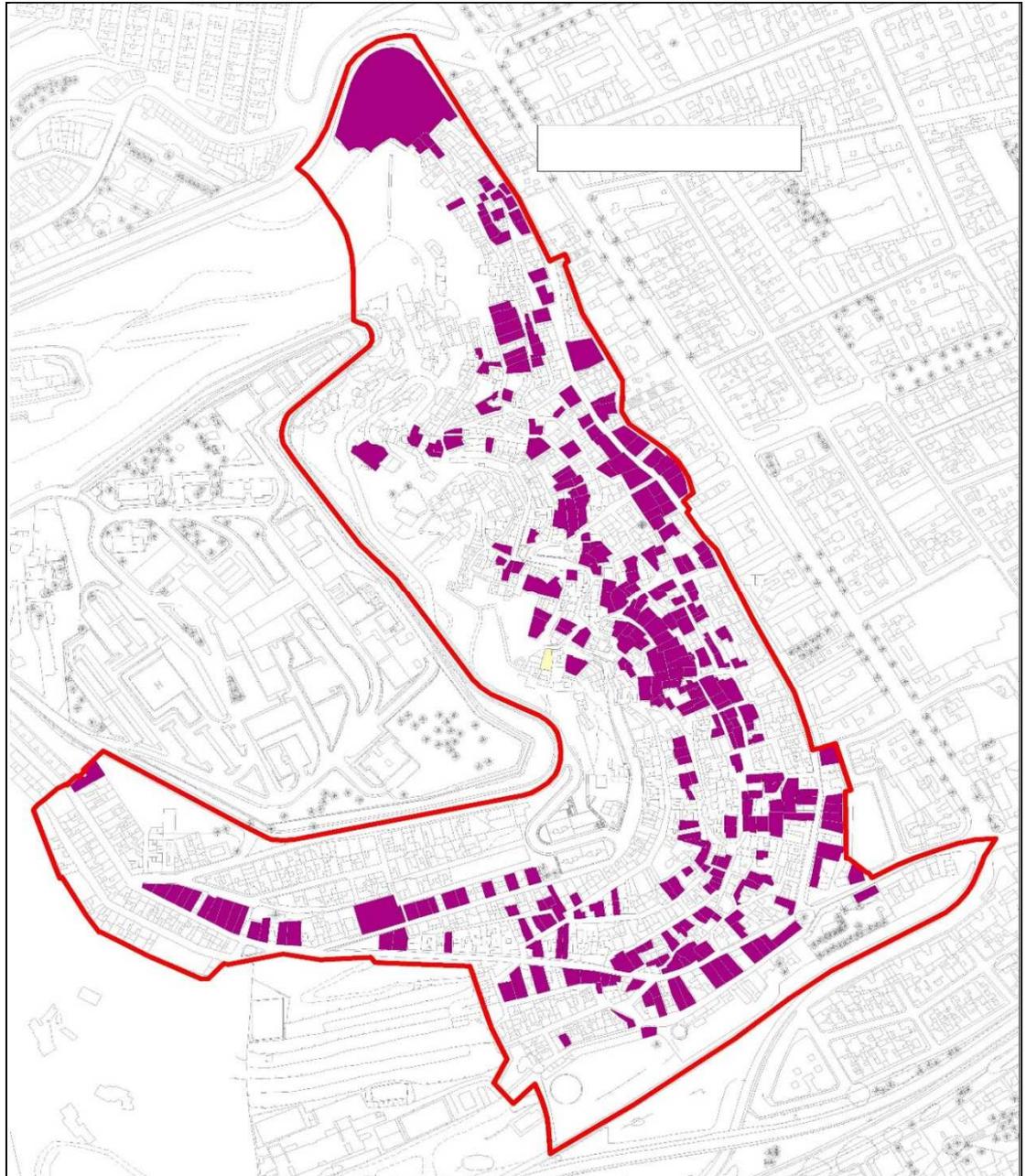
En cualquier caso, todos los investigadores consultados² coinciden en la condición de núcleo residencial de escaso poder adquisitivo, de limitado alcance económico en la disponibilidad del suelo y vinculada a los trabajos agrícolas, obreros, artesanos y empleados de comercios en la cercana ciudad. Si bien, se constata la tesis del origen de esa población en la misma ciudad, para el período originario del caserío se sugiere a una implicación de personas procedentes de las zonas rurales de la Isla o de Lanzarote y Fuerteventura.

Interesa observar que una parte sustancial de esas características coinciden con las aplicables al momento actual, considerándose una estructura social en 2017 que presenta un trasfondo histórico apreciable.

Fernando Martín Galán no advierte que ya en 1894 y en una Sesión de 4 de abril, el Ayuntamiento manifiesta su preocupación por el desorden con que se levantaban casas en esos barrios sin sujetarse a alineación alguna prevista, para empezar porque oficialmente ni existía y porque las características topográficas, de existir, lo harían enormemente dificultoso.

² Por seleccionar algunos especialmente clarificadores:

- Domínguez, J., y Díaz, R. (2010): "La segregación social del espacio de la ciudad en el siglo XIX: la demanda de vivienda en cuevas en Las Palmas de Gran Canaria". *XIV Coloquio de Historia Canario Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 748-766.
- Herrera, A. (1978): *La ciudad de Las Palmas. Noticia histórica de su urbanización*. Las Palmas de Gran Canaria. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
- Martín, F., (2001): *Las Palmas. Ciudad y Puerto. Cinco siglos de evolución*. Las Palmas de Gran Canaria. Fundación Puertos de Las Palmas.
- Quintana, P. (1997): *Producción, ciudad y territorio. Las Palmas de Gran Canaria en el Seiscientos*. Las Palmas de Gran Canaria. Real Sociedad Económica de amigos del País de Las Palmas.
- Quintana, P. (2000): "La génesis de un espacio social: Los Riscos de Las Palmas durante el Antiguo Régimen". *XVIII Coloquio de Historia Canario Americana*. Las Palmas de Gran Canaria. Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón. pp. 990-1.004.



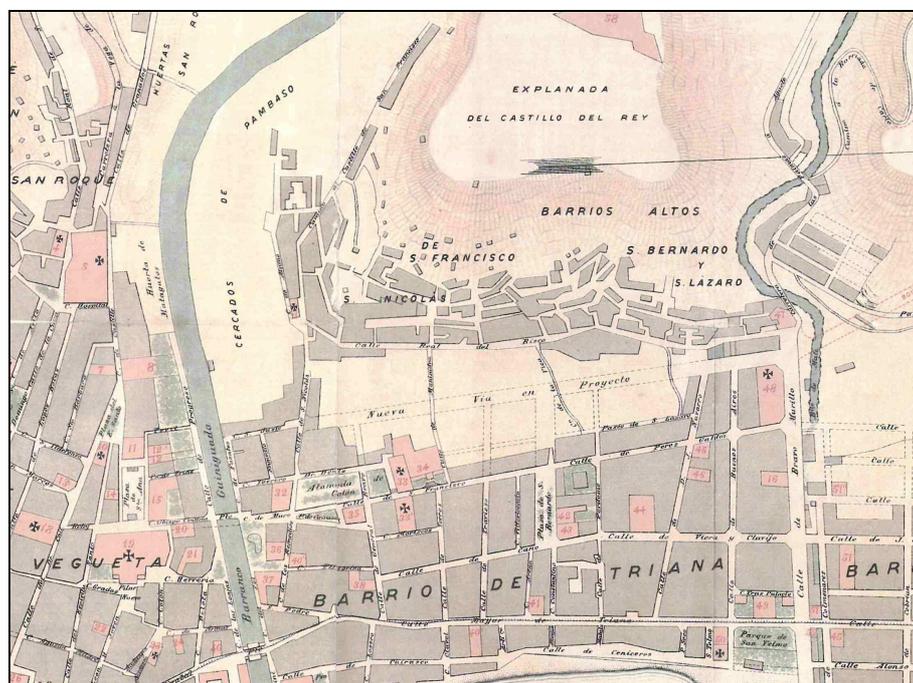
DISTRIBUCIÓN DE LOS INMUEBLES CONSERVADOS QUE SURGIERON ANTES DE 1900

Fuente. Dirección General del Catastro

3.1.2 El desarrollo durante la primera mitad del siglo XX

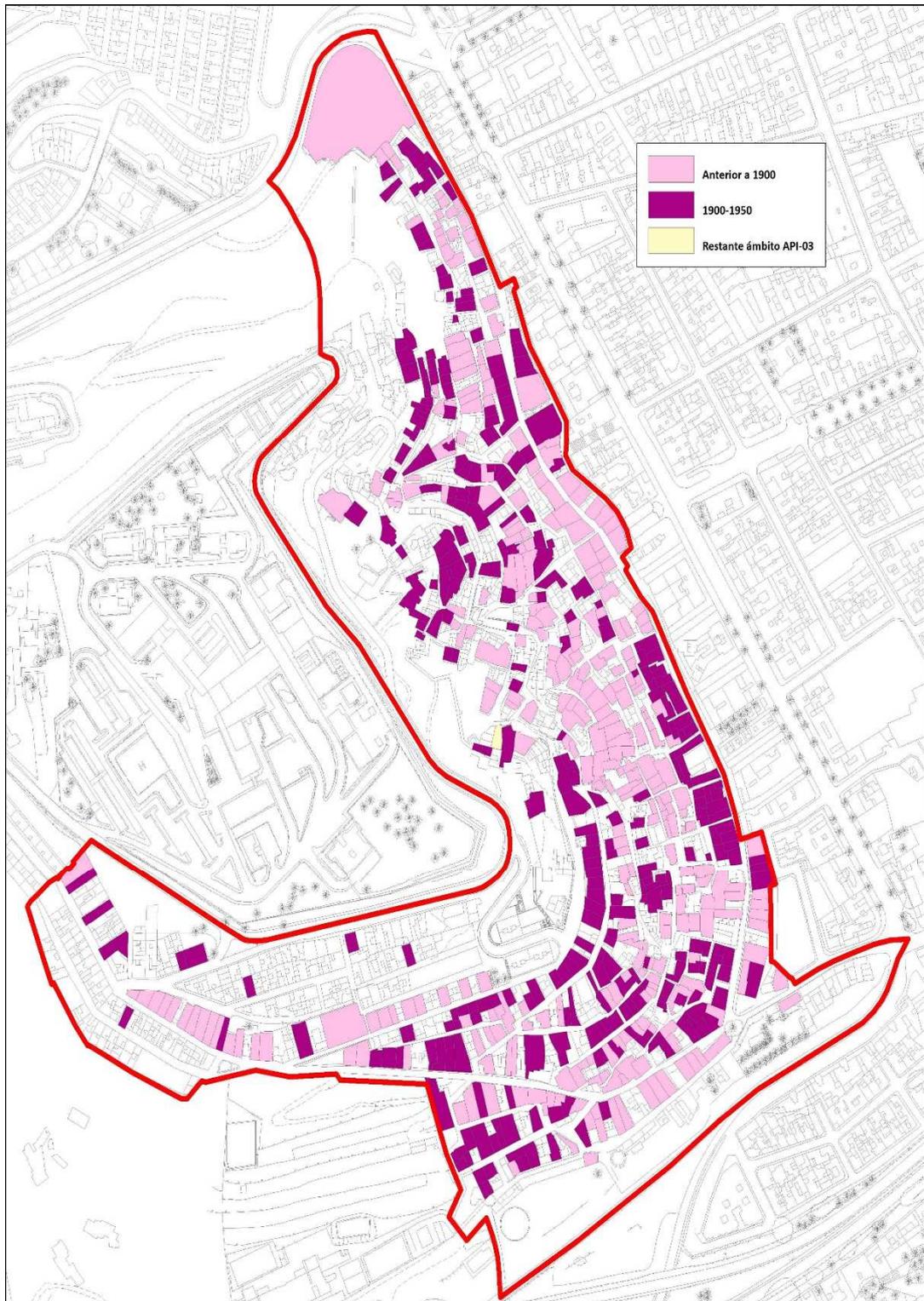
En las primeras décadas del siglo XX se produce un crecimiento introvertido del núcleo basado en la colmatación de la mitad baja de la ladera y ascendiendo en distintos tramos hacia las zonas altas. Hacia 1911 es posible remarcar la configuración del ámbito del API-03 como barrio resultante de la agrupación de manzanas más o menos definida y una red extremadamente irregular de accesos.

No obstante, es preciso remarcar que era una etapa de crecimiento importante de la población en el conjunto de la ciudad, que vino acompañado de una transformación destacada de su trama y límite urbano. Ese ensanche y desbordamiento del espacio urbano “intramuralla” tuvo especial protagonismo en el barrio de Arenales-Canalejas-Lugo y, de modo complementario, en la incorporación de nuevas viviendas en los Riscos, al calor del dinamismo agrícola y el bajo coste del suelo para las nuevas residencias de la población inmigrante. San Nicolás no quedó al margen.



PLANO DE LA CIUDAD DEL REAL DE LAS PALMAS. Fernando Navarro, 1911.

Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995.



PARCELAS CONSTRUIDAS DURANTE LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO XX EN EL CONTEXTO ACTUAL DEL ÁMBITO.

Fuente. Dirección General del Catastro.

Las dos Guerras Mundiales, la Guerra Civil y el inicio de la Dictadura de Franco pudo frenar o ralentizar el proceso urbano en el barrio, como consecuencia del estancamiento del comercio portuario como actividad económica fundamental en la ciudad.

Sin embargo, en 1949 el conjunto del ámbito que se ordena en este Plan ya se encontraba bastante consolidado con respecto a la fisonomía actual, con una sucesión de calles y manzanas con la trama irregular que hoy conocemos.

El tramo superior de la zona de San Francisco aún estaba en gran parte libre de ocupación edificatoria, resaltándose en todo caso como ya en 1950 el resto del API-03 se encuentra conformado en la fisonomía que hemos heredado.

El sustrato histórico del ámbito de ordenación es indiscutible. Asumiendo la duda sobre la fiabilidad y representatividad de la información ofrecida por el Catastro y sus fichas de parcelas, resulta indicativo que un 66,8% de las mismas incluyen inmuebles anteriores a 1951.

Teniendo en cuenta el drástico proceso de transformación experimentado por toda la ciudad durante la segunda mitad del siglo XX (el centro histórico de Vegueta-Triana incluido), esta representación es significativa en el rasgo histórico-cultural del barrio, llevando aparejado características formales de la edificación, una memoria socio-cultural y una impronta paisajística a observar en el planteamiento estratégico del ámbito.



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL NÚCLEO DE SAN NICOLÁS, 1954.

Fuente. Servicio Geográfico del Ejército.

3.1.3 La expansión durante el boom urbanístico de la ciudad (1950-1975)

El proceso acaecido a partir de mediados del siglo XX inició muy pronto la colmatación del ámbito mediante un crecimiento ladera arriba hasta la cima a partir de un modelo espontáneo de distribución de las nuevas viviendas que fue definiendo la trama irregular de accesos que hoy conocemos.

Es un contexto de explosión del crecimiento urbano de la ciudad, el cual afectaba a una terraza superior (Ciudad Alta) en la que los cultivos ya hacía tiempo habían interrumpido su actividad. La dinámica demográfica era especialmente expansiva con un crecimiento natural y un éxodo de grandes cantidades de población procedentes del interior rural o de otras islas, ante la explosión portuaria, turística y comercial de la urbe.

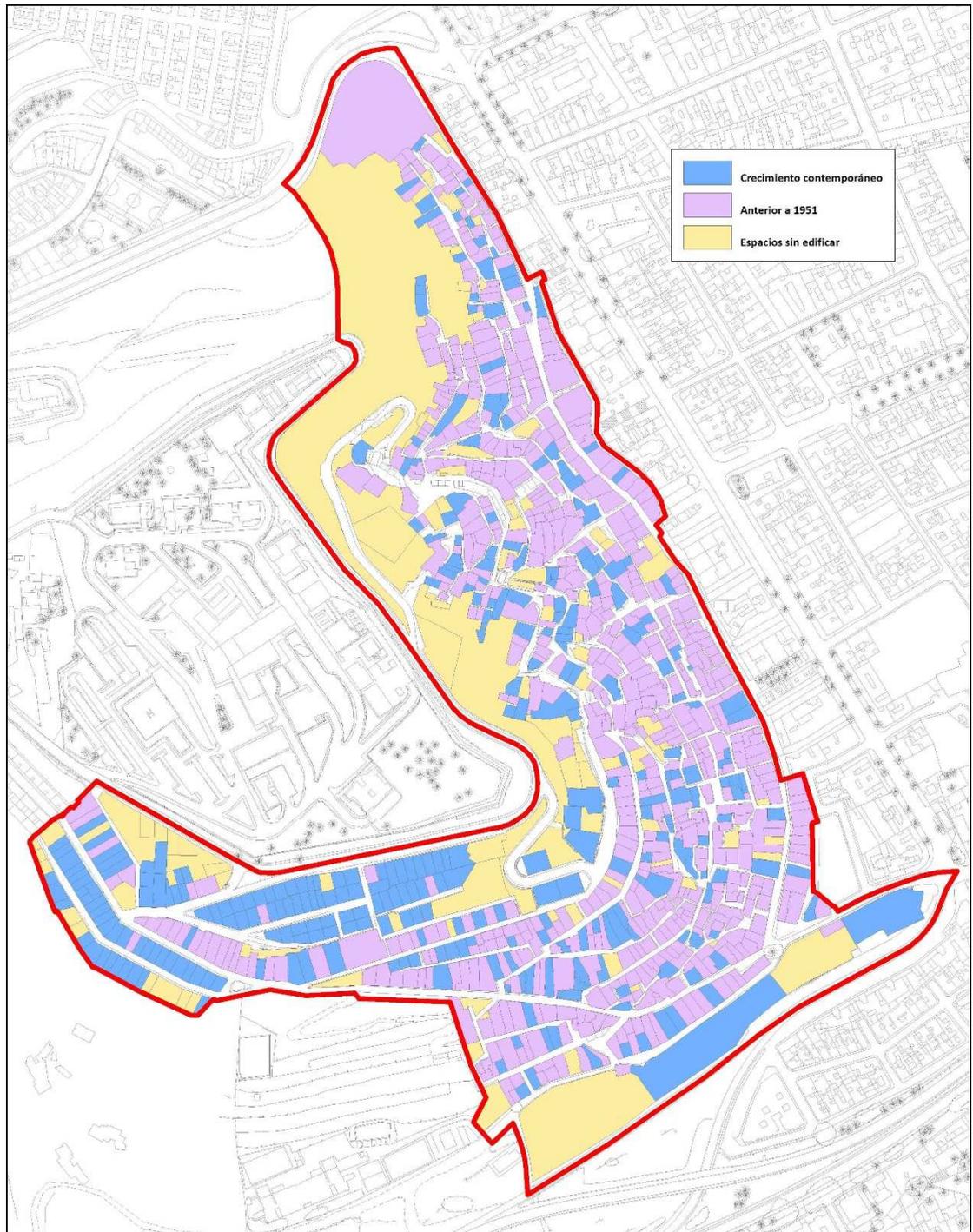
En San Nicolás se repitieron características similares a las de períodos anteriores, en las que la población con menor poder adquisitivo, asociada al empleo en la construcción, el comercio o la actividad agrícola del Barranco, seleccionaban un emplazamiento periférico al centro urbano sin los rasgos negativos de la producción inmobiliaria del suelo (valor económico, planificación, asociación a piezas territoriales estructurantes, etc.).

La foto fija en 1974 ya refleja un grado de consolidación del barrio con una formalización muy parecida a la actual y la generalización del modelo constructivo de casa salón, alterando sustancialmente las pautas compositivas de determinados emplazamientos donde la vivienda tradicional resulta discutida o sustituida.



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL NÚCLEO DE SAN NICOLÁS, 1974.

Fuente. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.



LAS PARCELAS CONSTRUIDAS CON POSTERIORIDAD A 1950 EN EL CONTEXTO ACTUAL DEL ÁMBITO

Fuente. Dirección General del Catastro.

Realmente, ha sido un proceso de colmatación de manzanas aprovechando los intersticios y solares vacíos, con una influencia reducida en la generación de nueva trama urbana. Incluso, es muy probable que una proporción importante de los inmuebles hayan sustituido a unidades preexistentes y heredadas de alguno de los períodos anteriores; en especial en el tramo bajo del ámbito.

La aportación más visible se define en la contemporaneidad de la tipología arquitectónica y la preferencia por la edificación colectiva en el número de viviendas, siendo igualmente común el acompañamiento de garajes en sótanos o bajo rasantes.

La excepción a esa norma viene en la tipología de edificación colectiva con destacado volumen en altura, superficie de edificio y número de viviendas (varias decenas). Son tres inmuebles aparecidos a finales de los 60s, los cuales se asociaron a una acelerada estrategia (común en la ciudad) de aumentar la oferta de vivienda en régimen de protección que para los colectivos sociales más desfavorecidos se construyeron durante la 2ª mitad del siglo XX. En este caso, se testimonia un tipo de gran inmueble en cajón y de arquitectura simple en que se optimizó la superficie para el máximo número de unidades residenciales, mostrándose los ejemplos interiores al ámbito API-03 como los colindantes a su perímetro hacia las laderas del Barranco de Guiniguada (San Francisco) como elementos con destacada distorsión morfológica en la fisonomía tradicional del barrio.

Como resumen del proceso, proponemos sintetizar las características extraídas del Catastro Virtual sobre la distribución de la dinámica edificatoria en los distintos períodos en el siguiente Cuadro.

CARACTERÍSTICAS DEL PROCESO EDIFICATORIO EN LAS ACTUALES PARCELAS DEL ÁMBITO

Mes	Anterior 1901	1901- 1950	1950- 1975	Posterior 1975	Espacios libres / solares	TOTAL
Número de parcelas construidas	311	322	183	135	106	1.061
Parcelas construidas	29,3 %	30,3 %	17,2 %	14,0 %	9,9 %	100 %
Superficie de parcela (m²)	34.748	28.840	18.267	17.339	32.320	131.832
Número de viviendas	326	345	279	181	0	1.134

Fuente: Dirección General del Catastro



SITUACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PERÍODO ACTUAL

3.2 Rasgos culturales en las invariantes o tipologías del conjunto edificado

Una de las variables más clarificadoras de las pautas histórico-culturales que se transmiten en un espacio urbano se corresponden con las invariantes o tipologías del conjunto edificado, a partir de las cuales pueden extraerse rasgos significativos en la condición de “barrio tradicional” al que se refiere el Plan General de Ordenación en cuanto al criterio-objetivo básico establecido para el Risco de San Nicolás.

De antemano, la monumentalidad artístico-arquitectónica como resultado de la apropiación del espacio urbano para fines o acontecimientos relevantes durante algún período es descartada en el ámbito del API-05; en especial por la impronta del terreno en ladera y el papel periférico del barrio durante el desarrollo de la ciudad hasta bien entrado el siglo XX.

Ese contexto general se matiza, y de modo muy contrastado, por la presencia de los bienes de interés cultural con la categoría de “monumento del Castillo de Mata, la Muralla de Mata en el borde norte (interior al API-03) y del Castillo de San Francisco (perímetro exterior oeste); así como la Ermita de San Nicolás de Bari, como equipamiento religioso de las etapas primigenias del barrio.

Todos éstos son elementos que constituyen un referente ineludible en la percepción social del barrio.

La circunstancia anterior vuelve a remarcar la vocación de vivienda tradicional orientada a la población obrera, campesina o con escasos recursos económicos, que con el paso del tiempo ha ido acompañándose de las tipologías arquitectónicas sencillas y de poca volumetría del conjunto de la ciudad. Incluso, el tránsito del siglo XX resultó ajeno al barrio en cuanto a la selección de los distintos estilos que fueron desarrollándose en la urbe (neocanario, ecléctico, racionalista, etc.). De hecho, apenas una decena de inmuebles cercanos a la Ermita en las calles San Nicolás y Domingo Guerra del Río conforman la única representación recogida en el Catálogo Municipal de Protección en razón a sus valores de patrimonio arquitectónico.

En ese contexto, la coincidencia en San Nicolás de los mismos arquitectos que protagonizaron el diseño del conjunto residencial en la ciudad (Laureano Arroyo, Fernando Navarro y, en menor medida, Eduardo Laforet) permite vislumbrar algunos rasgos singulares en la composición arquitectónica y su impronta en el paisaje de cada calle o emplazamiento.

3.2.1 La vivienda histórica. La casa terrera durante el tránsito del siglo XIX al XX

Antes del siglo XX, las formas constructivas en los que la población transmitían sus rasgos culturales presentaron probablemente un condicionamiento económico importante, lo cual debiéramos unir a los aspectos vinculados con el dinamismo rural y la complementariedad del uso residencial con otros de aportación a la subsistencia y la actividad generadora de ingresos a los hogares.

El resultado probable nos lleva a una función habitacional que guardaba una asociación compositiva con el acceso, con la presencia de la ladera, la relación con el entorno ambiental en cuanto a las necesidades de soleamiento, aireación o salubridad, el acceso a la experiencia y coste de los maestros constructores y a los materiales constructivos (por lo general basado en los recursos de la zona).

Estos factores no debieran ser muy diferentes de los comunes a la arquitectura histórica-tradicional de la población humilde en la ciudad y su entorno rural, lo cual no tiene porqué excluir ejemplos de lo que hoy conocemos como infravivienda o, de modo más excepcional, de inmuebles con mayor calidad compositiva y constructiva a la general (viviendas de alto y bajo, caserones, etc.).

Con estos antecedentes, el primer tipo mayoritario de vivienda que podemos documentar en el barrio fue el de la casa terrera hasta 1908 en que, prohibida por decreto municipal, se pasó a repetir los modelos de casas de dos y tres plantas que eran ya comunes en el resto de la ciudad, o bien las casas terreras se ampliaron hacia una planta alta.

De ese modo, con dos o tres plantas y en una dimensión estandarizada se puede establecer una tipología residencial:

- La especialización de las piezas denominando cada estancia de acuerdo con su uso <algo muy corriente ya en los Manuales de Arquitectura desde mediados del siglo XIX>.
- La situación de las piezas "nobles" <alcoba, sala, gabinete> en la fachada; el resto, alineadas junto a las medianeras.
- La colocación de la escalera en la segunda crujía, guardando una relación a menudo "escenográfica" con un patio principal.
- La posición del bloque de servicios –cocina, despensa, aseos– junto con el comedor y al fondo de la edificación.

- La aparición en planta alta, en la vertical del lugar ocupado por el o los zaguanes, de otra estancia más o la ampliación de las mismas de planta baja.
- La importancia del pasillo o galería que va estructurando las piezas, estando éstas además conectadas por puertas interiores.
- El uso de la azotea, que es siempre plana y transitable, a la que se llega por una escalera de servicio independiente de la principal.
- Una estructura de muros de carga paralelos a fachada <definiendo así la primera crujía> y a las paredes medianeras para el sostén del resto del edificio.
- El acompañamiento perimetral de estancia o elementos asociados al uso ganadero o agrícola.

Esto será así hasta la aprobación de una Orden Gubernamental de 1923 sobre condiciones higiénicas, cuya puesta en marcha obligó desde entonces a la apertura de patios de ventilación e iluminación para todas las piezas habitables, poniendo en crisis los esquemas probados hasta entonces.

De uno u otro modo, la horizontalidad es dominante en la arquitectura original de San Nicolás; resultado muchas veces del condicionamiento de la ladera y el coste de los desmontes. Sólo unas pocas edificaciones contemporáneas presentan una prevalencia de la disposición vertical. También, la coincidencia de calles en sendos linderos de las parcelas propicia la doble fachada y el tránsito escalonado ante la diferencia de cota entre una y otra.

Los patios suelen ser un elemento predominante, si nos atenemos que eran muy común que ocupase un 50% o más de la superficie delimitada por la edificación.

La cocina y aseo en la parte trasera, una o dos alcobas-dormitorios y la sala, a las que preferentemente se destinaba la crujía de fachada, o los cuartos de animales-labranza solían ser los elementos fundamentales de esta forma de apropiación del espacio habitacional.

La fachada resultaba de gran sencillez, con una disposición lineal de 1-2 puertas y 1-2 ventanas, donde el remarcado simple de los huecos y la acentuación de la cornisa eran los únicos elementos ornamentales de la misma.

3.2.2 El enriquecimiento de las pautas culturales en la forma constructiva de la vivienda durante la primera mitad del siglo XX

A medida que el barrio fue expandiéndose, el Risco de San Nicolás fue combinando el mantenimiento de los factores relacionados con las formas humildes de desarrollo de la función residencial con el tímido añadido de reminiscencias procedentes de los estilos que proliferaron en la ciudad durante la primera mitad del siglo XX. La ampliación del número de arquitectos que diseñaron las viviendas favoreció este relativo enriquecimiento.

No podemos decir que exista una clara diferenciación entre las pautas constructivas de este período y las de etapas precedentes a los efectos del objetivo perseguido en este capítulo, pero sí pueden distinguirse rasgos innovadores para esas fechas que en su concentración en determinados espacios sugiere ciertas singularidades zonales.

Por lo general, suele haber un mayor acompañamiento ornamental con mayor riqueza en el marco de los huecos o con revestimiento en la mitad inferior de la fachada. Incluso en las viviendas de una planta, el esfuerzo en este sentido se hace perceptible.

Una de las aportaciones iniciales en este período se corresponde con la difusión de los inmuebles de alto y bajo o la ampliación a una segunda planta de las antiguas casas terreras en condiciones de integración más o menos coherentes con la pieza originaria. Aparecen en esta amplia etapa algunos ejemplos de arquitectura burguesa que tanto se extendió en el centro histórico y el ensanche del actual barrio de Perojo-Canalejas.

Pese a estos avances, se reitera el predominio del modelo tradicional de arquitectura modesta en esta mitad del siglo XX como pauta socio-cultural prevalente en el ámbito, continuándose con la expansión de la impronta paisajística de etapas históricas en el barrio.

3.2.3 La especial representación cultural de los inmuebles recogidos en el Catálogo Municipal de Protección por su condición de patrimonio arquitectónico

Resultado de las cualidades que se exponen en el apartado anterior, el barrio de San Nicolás delimitado por el API-03 integra un conjunto de inmuebles que por su especial interés arquitectónico fueron recogidos en el Catálogo Municipal de

Protección; en todos los casos, ejemplos de las tipologías desarrolladas durante el tránsito del siglo XIX al XX.

De modo concreto y atendiendo a la justificación de su valor en sus respectivas fichas, esos inmuebles son:

- **ARQ-207.** *Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 3 a 5.*
Proyectadas como casas de planta alta, los edificios protegidos tienen ahora tres alturas y forman una cierta unidad urbana al situarse en la pendiente. La casa n. 3 es de cinco huecos con balcón en el eje de simetría y su planta sigue el desarrollo de estancias en torno a un patio central. La n. 5 se resuelve con la esquina convexa y huecos en la misma, con una planta de estancias en torno a un hall. La casa de la c/ Gabarra, 4 mantiene las dos alturas con dos huecos de dintel en medio punto con balcón en la planta alta. 1914-1928. Uso comercial y residencial.
- **ARQ-208.** *Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 85 a 91.*
Serie de casas de planta alta y otra más de tres alturas que forman unidad urbana. El tipo base es el de tres huecos con balcón central que se repite en el edificio más alto. El nº 91 tiene cuatro huecos y balcón doble también en el eje. Este edificio tiene tres viviendas por planta en torno a un patio abierto donde se sitúa la escalera. 1910-1920. Uso residencial.
- **ARQ-209.** *Casa de planta alta en la calle San Nicolás, 21 a 23.*
Se protege toda la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal del edificio como la trasera, así como el patio y aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.
La casa tiene un patio central y se construye con una crujía y media perimetral de estancias y galería, y una serie de escaleras -principal de tres tramos y de servicio, que van solucionando el acceso a los diversos niveles. El alzado es de cuatro huecos en planta baja -los laterales recercados en cantería- y cinco en la alta, con balcón central de entrelazos. En el alzado trasero destaca su composición compleja rematada por la cubierta cerámica policroma y a cuatro aguas de una despensa. Finales del siglo XIX-1920. Uso residencial.
- **ARQ-210.** *Conjunto de viviendas en la calle de San Nicolás, 22 a 28.*
Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas. Destaca la casa del n. 25-27, con acceso por portón abierto en una tapia de tres almenas en punta de diamante y huecos de guillotina, así como la galería trasera de madera sobre pies derechos. Siglo XIX. Uso residencial.

→ **ARQ-211.** *Castillo de Mata. Carretera de Mata, s/n.*

En origen era una Casamata situada en el punto de giro de la muralla. Se protegió en 1949 (BOE. 5.5.1949) junto con los demás castillos del Estado. De la casamata original quedan las trazas. Hoy, una vez suprimidas las intervenciones de su época más reciente como cuartel, es un sólido edificio escalonado y almenado en el que destaca la disposición regular de huecos a lo largo de sus muros de mampostería y cantería. Siglo XVI. Uso militar.

→ **ARQ-212.** *Muralla de Mata. Carretera de Mata, s/n.*

El trozo de muro protegido es lo que queda de la muralla que protegía la ciudad desde el siglo XVI por el norte. Así mismo se incluye los restos del reducto bajo el Castillo de San Francisco, donde acababa la muralla. Siglo XVI. Uso militar.

→ **ARQ-213.** *Ermita de San Nicolás de Bari. Plaza de San Nicolás, s/n.*

Edificio de planta rectangular y una nave con arco toral que divide el salón del presbiterio. Sobre éste la cubierta es a cuatro aguas, mientras el resto, más baja, lo es a dos. El artesanado es característico de la arquitectura mudéjar. Destaca la portada bajo arco de medio punto enmarcada en cantería, el mismo material usado en las portadas laterales y esquineros. Siglo XVII. Uso religioso.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-207**

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 1 de 2

Situación	c/ Domingo Guerra del Río, 3-5 / Gabarra, 4
Barrio	San Francisco - San Nicolás
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores		F. Navarro (n. 3) / E. Laforet (n. 5)	
Fechas		1914 (n. 3) / 1928 (n. 5)	
Documentación		AHPLP.:PyO. Leg. 49, Exp. 2, 1914; 1ª Serie Naranja, Leg. 73, 1928	
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Comercial , Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Regular

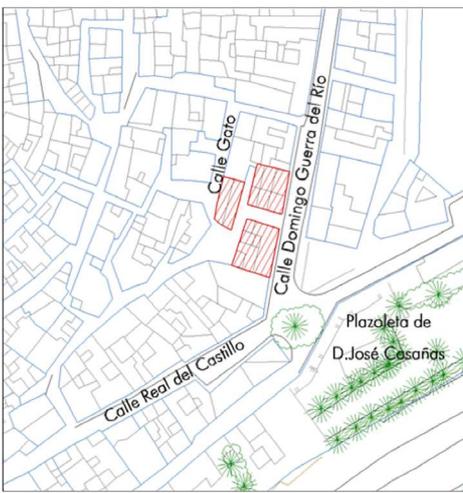
PROTECCIÓN

Descripción
 Projectadas como casas de planta alta, los edificios protegidos tienen ahora tres alturas y forman una cierta unidad urbana al situarse en la pendiente. La casa n. 3 es de cinco huecos con balcón en el eje de simetría y su planta sigue el desarrollo de estancias en torno a un patio central. La n. 5 se resuelve con la esquina convexa y huecos en la misma, con una planta de estancias en torno a un hall. La casa de la c/ Gabarra, 4 mantiene las dos alturas con dos huecos de dintel en medio punto con balcón en la planta alta.

Observaciones -

Catalogación C.Ambiental

Otras protecciones -



Patrimonio Arquitectónico

Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 3-5.

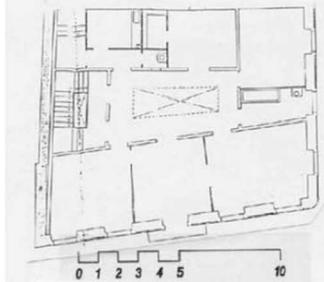
Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-207. Hoja 1

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-207**

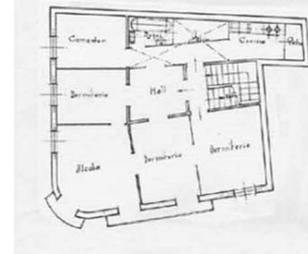
Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 2 de 2

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

1. Planta alta del nº 3.



2. Alzado del nº 3.



3. Planta alta del nº 5 (1928).

4. Alzado del nº 5 c/ Gabarra, 4.



Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 3-5.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-207. Hoja 2

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-208**

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 1 de 2

Situación	c/ Domingo Guerra del Río 85-87-89-91 / Nogal, 1-2		
Barrio	San Francisco - San Nicolás		
Sector Urbanístico	08 Los Riscos		
Hojas RS [PGMO]	18-S		

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido		
Fechas	h. 1910 - 1930		
Documentación	-		
Usos planta baja	Comercial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

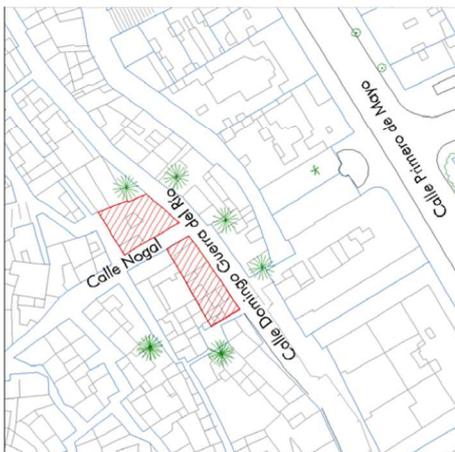
PROTECCIÓN

Descripción
Serie de casas de planta alta y otra más de tres alturas que forman unidad urbana. El tipo base es el de tres huecos con balcón central que se repite en el edificio más alto. El nº 91 tiene cuatro huecos y balcón doble también en el eje. Este edificio tiene tres viviendas por planta en torno a un patio abierto donde se sitúa la escalera.

Observaciones Se documenta el nº 91.

Catalogación C.Ambiental

Otras protecciones -



Patrimonio Arquitectónico

Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 85 a 91.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-208. Hoja 1

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

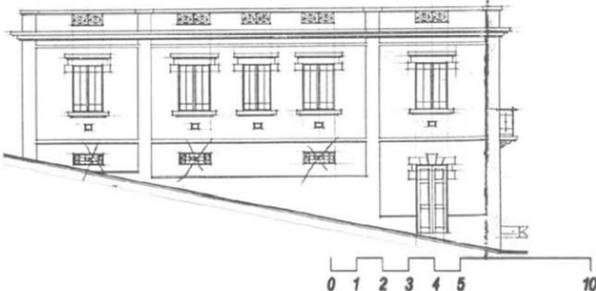
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-L0T/CENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN ARQ-208

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 2 de 2

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

1. Planta principal del nº 91 (Rafael Masanet, 1923-1928).



2. Alzados.

Patrimonio Arquitectónico

Conjunto de viviendas en la calle Domingo Guerra del Río, 85 a 91.
Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-208. Hoja 2

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCE/NC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación de la adaptación de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-209**

Denominación: Casa de Planta Alta hoja 1 de 2

Situación	c/ San Nicolás, 21-23 - Bernardino Correa Viera		
Barrio	San Francisco - San Nicolás		
Sector Urbanístico	08 Los Riscos		
Hojas RS [PGMO]	19-S		

INFORMACIÓN

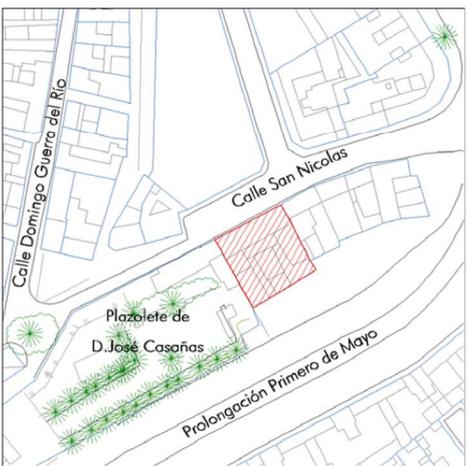
Autores	Desconocido		
Fechas	-		
Documentación	Levantamiento DACT		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Buena

PROTECCIÓN

Descripción
 Se protege toda la parcela, debiendo conservarse tanto la fachada principal del edificio como la trasera, así como el patio y aquellos elementos constructivos que puedan ser de interés histórico, como el torreón a cuatro aguas situado en el alzado trasero.
 La casa tiene un patio central y se construye con una cruzija y media perimetral de estancias y galería, y una serie de escaleras -principal de tres tramos y de servicio, que van solucionando el acceso a los diversos niveles. El alzado es de cuatro huecos en planta baja -los laterales recercados en cantería- y cinco en la alta, con balcón central de entrelazos. En el alzado trasero destaca su composición compleja rematada por la cubierta cerámica policroma y a cuatro aguas de una despena.

Observaciones
 La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Sanitario, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Catalogación C.Ambiental
Otras protecciones -



Patrimonio Arquitectónico

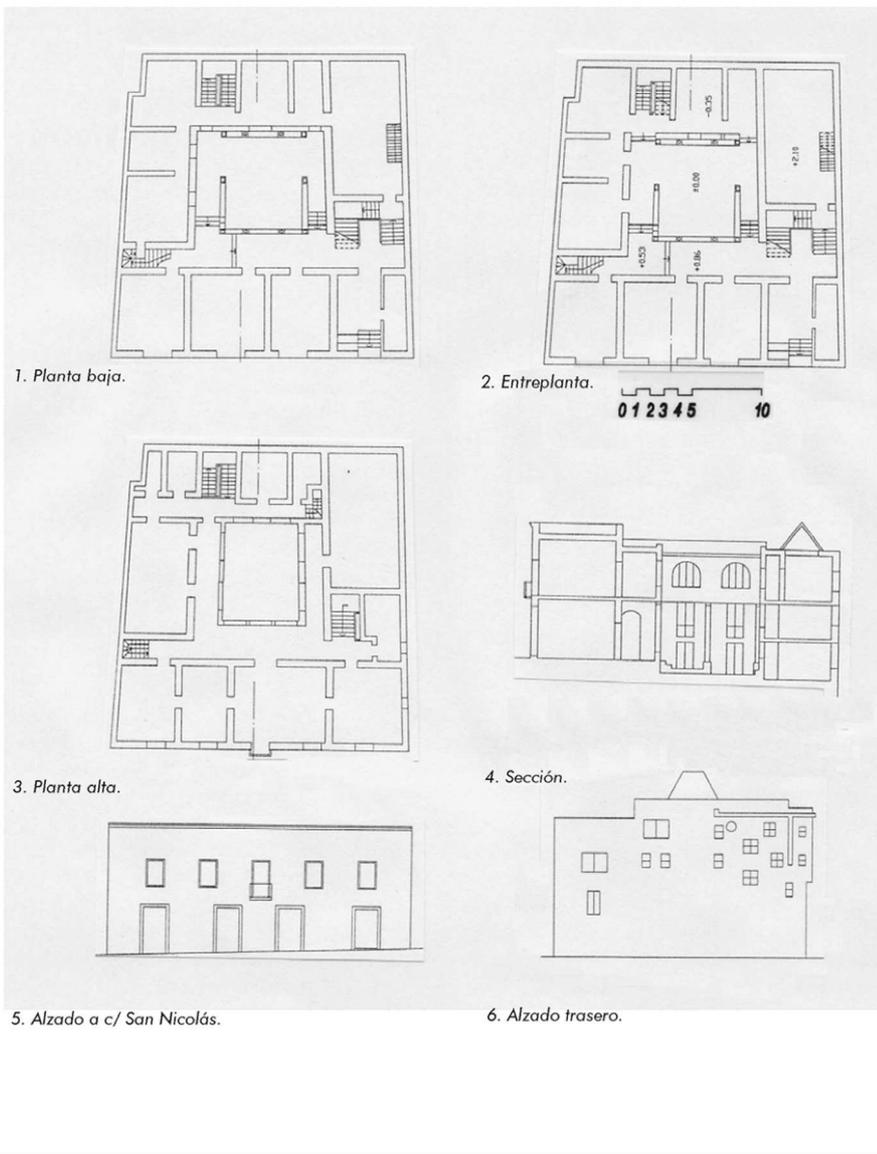
Casa de planta alta en la calle San Nicolás, 21 a 23.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-209. Hoja 1

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación de la adaptación de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



Casa de planta alta en la calle San Nicolás, 21 a 23.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-209. Hoja 2

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEINC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-210**

Denominación: Conjunto de Viviendas hoja 1 de 1

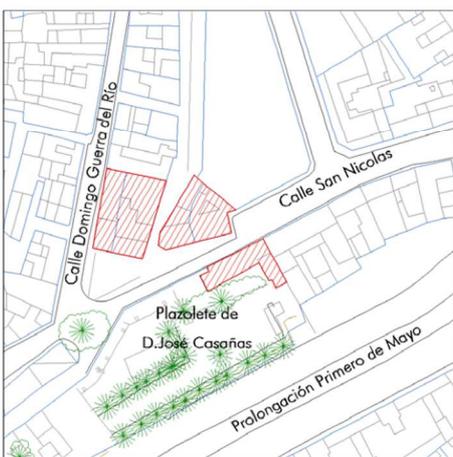
Situación	c/ San Nicolás, 22-24-25-26-27-28		
Barrio	Triana		
Sector Urbanístico	03 Vegueta-Triana		
Hojas RS [PGMO]	19-S		

INFORMACIÓN			
Autores	Manuel Ponce de León (n. 26)		
Fechas	1871 (n. 26) / Finales del s. XIX		
Documentación	Hernández Socorro, M. (1992) pp. 560-561		
Usos planta baja	Residencial	Usos anteriores	Residencial
Usos otras plantas	Residencial	Conservación	Variada

PROTECCIÓN	
Descripción	Se protegen las fachadas de las edificaciones así como la primera crujía de las mismas. Son edificios que confían el ornamento al recercado en cantería de los huecos, así como en las pilastras, zócalos y cornisas. Destaca la casa del n. 25-27, con acceso por portón abierto en una tapia de tres almenas en punta de diamante y huecos de guillotina, así como la galería trasera de madera sobre pies derechos.

Observaciones La normativa de aplicación se recoge en el capítulo relativo a parcelas calificadas con uso Cultural, de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO.

Catalogación	D.Parcial
Otras protecciones	-



Patrimonio Arquitectónico

Conjunto de viviendas en la calle San Nicolás, 22 a 28.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-210.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-211**

Denominación: Castillo de Mata hoja 1 de 2

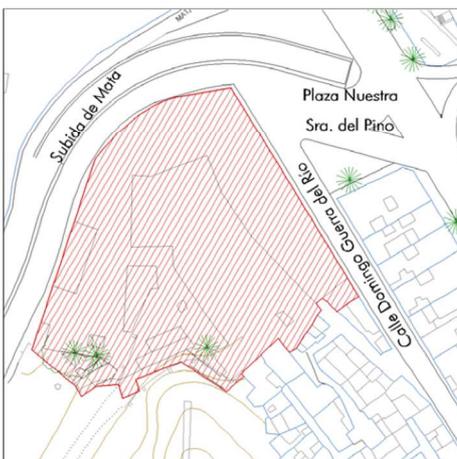
Situación	Carretera de Mata, s/n
Barrio	San Francisco - San Nicolás
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	17-R, 18-R

INFORMACIÓN			
Autores	Desconocido / M. Hermosilla / L. Arroyo		
Fechas	1575 - 1615 / 1781 / 1895		
Documentación	Rumeu de Armas, A. (1991) III, p. 83, Tous Meliá, J. (1997) pp. 166-167		
Usos planta baja	-	Usos anteriores	Defensivo , Militar
Usos otras plantas	-	Conservación	-

PROTECCIÓN	
Descripción	De la Casamata original quedan las trazas. Hoy, una vez suprimidas las intervenciones de su época más reciente como cuartel, es un sólido edificio escalonado y almenado en el que destaca la disposición regular de huecos a lo largo de sus muros de mampostería y cantería.

Observaciones	En origen era una Casamata situada en el punto de giro de la muralla. Se protegió en 1949 (BOE. 5.5.1949) junto con los demás castillos del Estado.
---------------	---

Catalogación	B.Integral
Otras protecciones	Monumento Histórico Artístico



Patrimonio Arquitectónico

Castillo de Mata. Carretera de Mata, s/n.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-211. Hoja 1

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTIMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

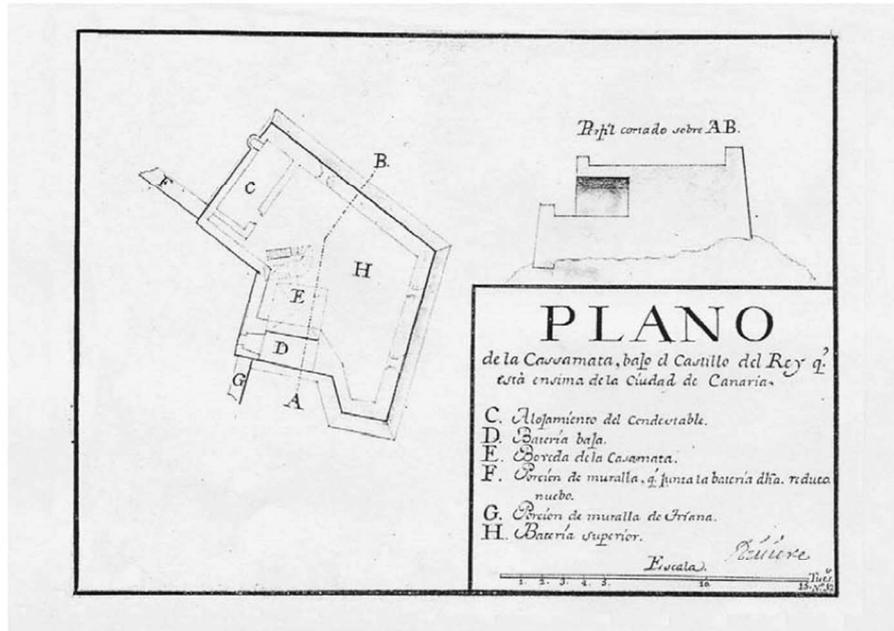
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN

ARQ-211

Denominación: Castillo de Mata

hoja 2 de 2

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



1. Plano de la Casamata según Rivère (1742 c).



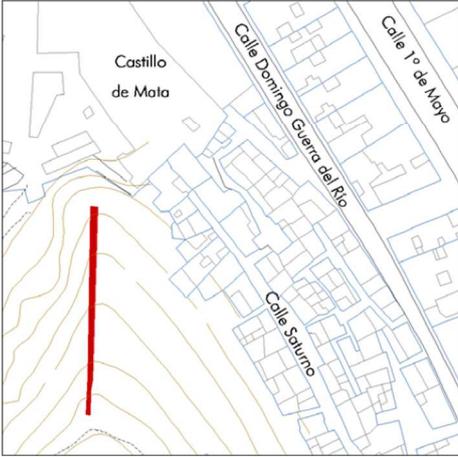
Castillo de Mata. Carretera de Mata, s/n.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-211. Hoja 2

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Este documento integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012; y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003)

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-212
Denominación: Muralla y Cubelo		hoja 1 de 1
Situación	Carretera de Mata	
Barrio	San Francisco - San Nicolás	
Sector Urbanístico	08 Los Riscos	
Hojas RS [PGMO]	18-R	
INFORMACIÓN		
Autores	Desconocido	
Fechas	1577 / 1615	
Documentación	Rumeu de Armas, A. (1991) II, pp. 135-137, Tous Meliá, J. (1997) pp. 167, 169-170	
Usos planta baja	-	Usos anteriores Defensivo
Usos otras plantas	-	Conservación Mala
PROTECCIÓN		
Descripción	El trozo de muro protegido es lo que queda de la muralla que protegía la ciudad desde el siglo XVI por el norte. Así mismo se incluye los restos del reducto bajo el Castillo de San Francisco, donde acababa la muralla.	
Observaciones	-	
Catalogación	B.Integral	
Otras protecciones	-	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>		

Patrimonio Arquitectónico

■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria
■ Octubre de 2012 ■

Muralla de Mata. Carretera de Mata, s/n.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-212.

Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCEC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.

CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN **ARQ-213**

Denominación: Ermita de San Nicolás de Bari hoja 1 de 1

Situación	Plaza de San Nicolás, s/n
Barrio	San Francisco - San Nicolás
Sector Urbanístico	08 Los Riscos
Hojas RS [PGMO]	19-S

INFORMACIÓN

Autores	Desconocido / Secundino Zuazo		
Fechas	2ª mitad del siglo XVII / XVIII / h. 1943		
Documentación	Fraga, C. (1977) p. 219		
Usos planta baja	Religioso	Usos anteriores	Religioso
Usos otras plantas	-	Conservación	Buena

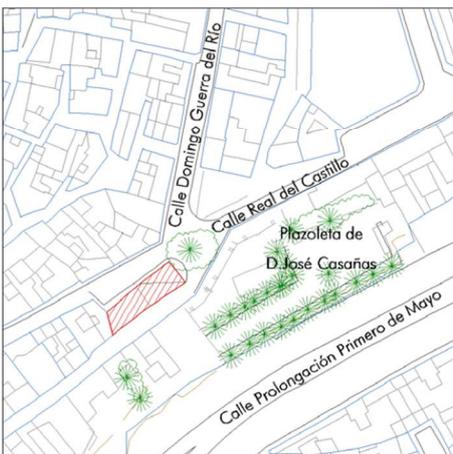
PROTECCIÓN

Descripción
Edificio de planta rectangular y una nave con arco toral que divide el salón del presbiterio. Sobre éste la cubierta es a cuatro aguas, mientras el resto, más baja, lo es a dos. El artesonado es característico de la arquitectura mudéjar. Destaca la portada bajo arco de medio punto enmarcada en cantería, el mismo material usado en las portadas laterales y esquineros.

Observaciones
La primitiva ermita fue demolida y vuelta a levantar en el siglo XVIII. Fue parroquia en 1939.

Catalogación
B.Integral

Otras protecciones
Inventario del Gobierno Canario



Patrimonio Arquitectónico

Ermita de San Nicolás de Bari. Plaza de San Nicolás, s/n.

Fuente. Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria. Ficha ARQ-213.

4. ANÁLISIS DEL PAISAJE. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EXPOSITIVAS

4.1 Contexto general, concepto y criterios de análisis del paisaje

Los apartados anteriores sobre la definición de las variables ambientales significativas y de los valores naturales y culturales, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares y específicos en el Risco de San Nicolás.

La condición morfológica de risco urbano, su representación histórica en el desarrollo de la ciudad y su interacción ambiental con el Barranco del Guiniguada y con la plataforma costera de la ciudad baja definen una destacada componente cultural en este entorno residencial.

El paisaje urbano-cultural que actualmente se define en el ámbito API-03 es, por tanto, el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo de las estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período cronológico de formación y crecimiento de la ciudad consolidada y de los núcleos de la periferia.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “histórico” o “cultural” de la ciudad nos definen piezas del espacio urbano consolidado que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con la ciudad que lo rodea, requieren tanto de determinaciones urbanísticas comunes como aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad del paisaje.

De acuerdo a los resultados del análisis en los apartados anteriores, es posible resaltar en San Roque un conjunto de variantes temáticas con una clara implicación en la configuración del paisaje más o menos inmediato a los inmuebles integrados, a saber:

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad de las manifestaciones arquitectónicas de función residencial en la que prevalece la edificación modesta en casa terrera o de alto y bajo, que podemos testimoniar en las unidades anteriores a mediados del siglo XX.

- Cualificación del paisaje derivada de la representatividad monumental del conjunto de la Muralla y Castillo de Mata y, en las cercanías del ámbito, del Castillo de San Francisco.
- Condicionamiento de la ladera en la configuración del entorno y su exposición a la plataforma costera de la ciudad baja.
- Condicionamiento de la trama irregular que resultó del desarrollo espontáneo.
- Desarrollo contemporáneo con especial impronta en determinadas zonas.
- La interacción ambiental con el Barranco del Guiniguada.

Esta diversidad de casuísticas en las que se expone la forma urbana y territorial del ámbito justifica una perspectiva analítica del entorno que se estructura en torno a tres elementos fundamentales:

- **Escala local. *El edificio o conjunto de inmuebles.***

Se remite a la identificación individual del inmueble o el conjunto de los mismos. En éste, la relación entre la exposición de la pieza arquitectónica, por un lado, y la formalización física de la construcción, de los rasgos de tipología o estilo constructivo o de representatividad respecto a la formación y desarrollo del barrio son transmitidos al dinamismo actual, a sus cualidades ambientales o de impronta en el entorno y su respuesta desde la ordenación urbanística. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación, de reestructuración o de renovación constructiva justifican el tratamiento de cada pieza edificada o, en su defecto, de cada enclave desocupado; comportándose como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento. Entonces, sus normas particulares y, en menor medida, el programa de actuación, juegan un papel crucial.

- **Escala media. *La calle o el gran espacio público como unidad.***

Observa el componente de paisaje que se genera a partir del efecto expositivo de un conjunto de inmuebles o enclaves estructurantes, conformando piezas espaciales singulares en un área o frente edificado de la calle.

El criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, es decir, la ordenación zonas y sus condiciones específicas se convierten en herramientas básicas, debiendo recibir una atención reseñable en esta fase de análisis. Se refuerza con una puesta en valor de índole compositivo, en la que se atiende al potencial

paisajístico del conjunto arquitectónico o la zona verde y su representación de los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto.

Dicha diferenciación adquiere especial relevancia en la adecuada integración del grupo en el ámbito circundante (usos permitidos, actuaciones de fachada, espacio público anexo, etc.), tanto como enclaves de calidad específica del paisaje urbano como de fragilidad frente al dinamismo y renovación de dicho perímetro urbano.

- **Escala general. *El ámbito urbano.***

La agrupación de las unidades que conforman la escala media en unas condiciones territoriales determinadas se traduce en la configuración de un paisaje de barrio tradicional que introduce por sí mismo cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada y su contacto con el entorno rústico (Barranco del Guinguada, en este caso).

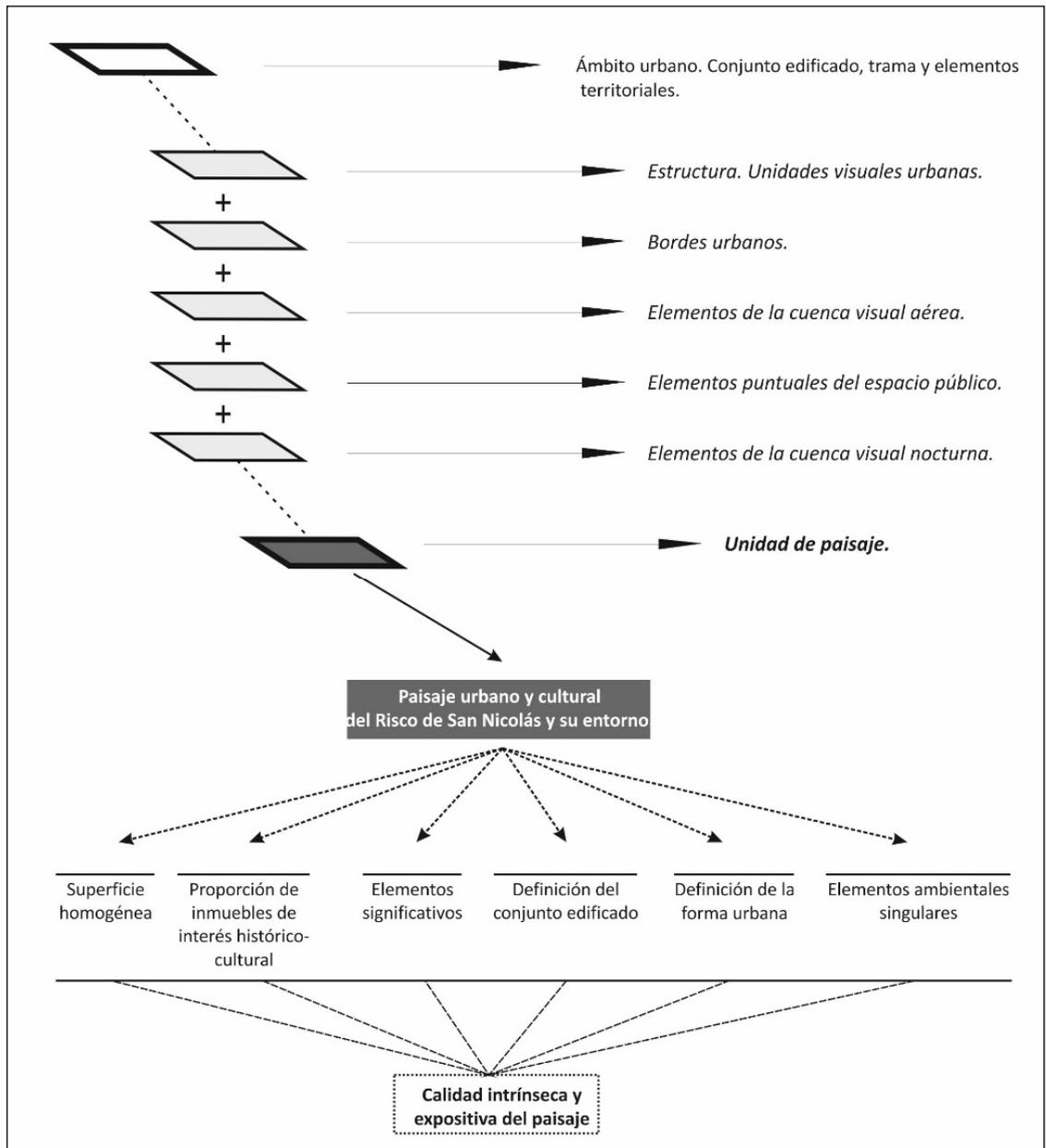
Dicho tratamiento paisajístico se justifica, entre otros aspectos, en su definición desde la Ficha del API-03 en el Plan General como ámbito diferenciado, en tanto ejemplo de riesgo urbano con especial impronta en la configuración global de Las Palmas de Gran Canaria.

En un análisis como éste, se busca justificar la procedencia de un valor expositivo y representativo por el carácter de entorno de la ciudad y de reservorio de una formación residencial de características únicas que, por tanto, pueda requerir determinaciones urbanísticas adaptadas a su diferenciación como entidad territorial compleja.

Sobre la base de esos criterios de escala de observación y definición del paisaje, San Nicolás subraya varios elementos espaciales distintivos que permiten distinguir situaciones de entorno, con sus respectivas singularidades que participan de la valoración del espacio histórico y problemas que, por el contrario, afectan a su integración en este contexto urbano-cultural.

Esta metodología de observación que proponemos en este ámbito de ordenación se manifiesta en una superposición de distintos aspectos del desarrollo urbano. A su vez, éstos concluyen en un paisaje que definimos como "cultural"; con una situación actual y unas características específicas a nivel del conjunto y de las distintas zonas del mismo.

VARIABLES IMPLÍCITAS EN LA VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE DEL RISCO DE SAN NICOLÁS Y SU ENTORNO



4.2 Unidades de calidad visual del paisaje

El ejercicio analítico de acuerdo a esos aspectos permite delimitar un conjunto de 14 unidades paisajísticas de apreciable homogeneidad perceptiva, a saber:

- 01.- Castillo de Mata. (5.537 m²)
- 02.- Laderas Mata. (6.619 m²)
- 03.- Laderas del Risco. (29.123 m²)
- 04.- San Lázaro abajo. (10.510 m²)
- 05.- San Lázaro arriba. (7.427 m²)
- 06.- Domingo Guerra del Río. (13.380 m²)
- 07.- San Bernardo arriba. (13.769 m²)
- 08.- San Bernardo abajo. (20.645 m²)
- 09.- San Nicolás nuevo. (4.178 m²)
- 10.- San Nicolás tradicional. (22.279 m²)
- 11.- San Nicolás histórico. (14.792 m²)
- 12.- Frente Bernardino Correa Viera. (16.944 m²)
- 13.- Calle Real del Castillo-Guadiana. (7.761 m²)
- 14.- San Francisco. (24.910 m²)



Distribución del API-03 según las unidades de paisaje urbano consideradas

Unidad paisajística

01. Castillo de Mata

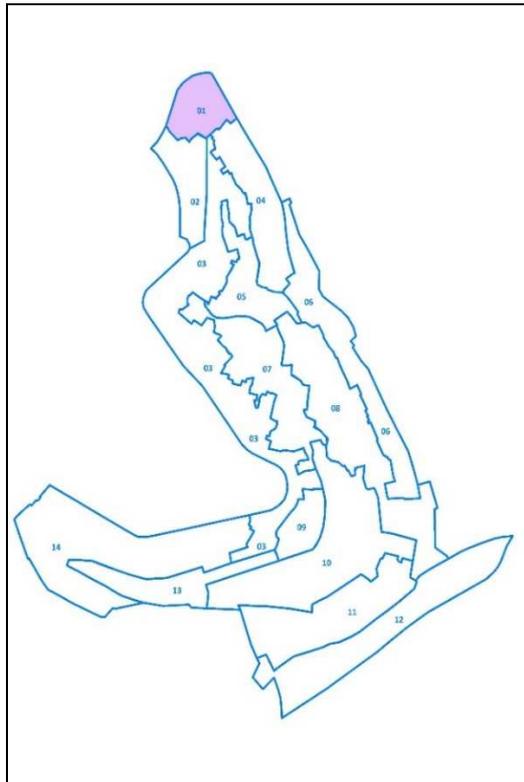
Definición general del ámbito

Unidad espacial que se singulariza respecto al carácter predominante residencial en el ámbito API-03 al acoger el recinto histórico militar del Castillo de Mata. Es una parcela en ladera que hace de vértice entre el frente urbano de la calle Domingo Guerra el Río y el de la Carretera de Mata, desembocando en su perímetro exterior en la denominada Plazoleta del Pino. Su impronta en la definición del paisaje es indiscutible, no sólo por su condición de monumento sino por albergar un enclave museístico de alcance estructural en la ciudad, siendo igualmente un icono de su imagen como urbe.

Superficie

5.537 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

01. Castillo de Mata

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Es una unidad que se define por una dotación museístico-cultural dentro del recinto físico de un castillo construido durante etapas históricas y recientemente culminada su rehabilitación. En este sentido, más que un edificio es un conjunto de construcciones y estructuras resultante de distintas etapas del acondicionamiento y adaptación a cada período de funcionamiento defensivo y militar, concluyendo en fechas contemporáneas con el actual uso museístico. Por tanto, la irregularidad formal y volumétrica es un rasgo hasta cierto común en estas piezas edificadas, conservando el empedrado tradicional de sus paredes y la fisonomía propia de las fortalezas históricas en el tipo de huecos, planta. En la rehabilitación reciente se complementaron estructuras contemporáneas en materiales y funciones que no discuten el componente histórico-monumental.

Definición de la forma urbana observada

Su relación con el conjunto urbano del Risco de San Nicolás se define en un contacto directo con las viviendas del sector de San Lázaro, evidenciando ambas entidades una clara ruptura en su resultado formal a favor de una prominencia del Castillo de Mata. El carácter estrecho y abigarrado de ese contacto en el final de la calle Domingo Guerra del Río, se transforma en un perímetro abierto como mecanismo de relación formal con el entorno de San Antonio y la calle Bravo Murillo, cuya impronta paisajística es evidente. Ese espacio abierto se define en una intersección viaria centralizada en la Plazoleta del Pino, con una apreciable anchura de plataforma que permite un realce del Castillo en la perspectiva urbana.

Elementos ambientales singulares

El conjunto en sí no presenta elementos naturales que participen de su singularidad. No obstante, su condición de Bien de Interés Cultural con la categoría de "Monumento" y sus singularidades constructivas motivan un destacado impacto favorable en el escenario o ambiente urbano en que se inserta.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual muy alta por la impronta positiva de su formalización edificatoria y su condición monumental, acentuada por la amplitud de la cuenca visual en su entorno, teniendo en cuenta lo abigarrado del espacio urbano colindante.

Unidad paisajística

02. Laderas de Mata

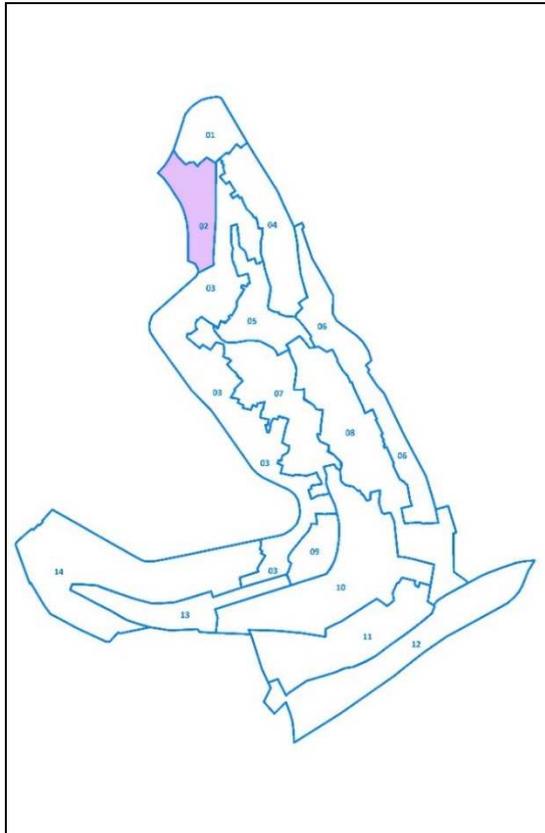
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el frente de ladera que hace de contrafuerte noreste de la Montaña de San Francisco en su descenso hacia la confluencia del Barranco de Mata con la plataforma costera de la ciudad baja. En dicha ladera se localiza la estructura-vestigio de la antigua Muralla de Mata y en su cornisa la estructura también histórica que hoy conocemos como Mirador de Punta del Diamante. Es un tramo del entorno urbano liberado de la ocupación edificatoria que en su parte baja se rompe con el conjunto del Castillo de Mata y el borde norte de la zona residencial del Risco. En su descenso, tramos escarpados coexisten con otros de pendiente destacada.

Superficie

6.619 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

02. Laderas de Mata

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Es una unidad sin ocupación edificatoria, salvo algunas estructuras de posibles construcciones que se utilizaron en etapas precedentes y que actualmente están en ruina. No es, por tanto, una variable definitoria de la configuración paisajística.

Definición de la forma urbana observada

Es un tramo de ladera propio de los desarrollos urbanos en vertientes, en los que las condiciones geomorfológicas o las pautas de ocupación del espacio urbano colindante han motivado la no ocupación de esta superficie por edificaciones. No obstante, sí participa de la forma urbana del barrio, mostrando el tipo de sustrato sobre el que se soporta la formación residencial del ámbito API-03 e incluyendo varios hitos de su papel en el dinamismo histórico de la ciudad (acogida de los restos de la Muralla y la Punta del Diamante, así como parte del conjunto arqueológico de las Cuevas del Provecho).

Elementos ambientales singulares

No existen. Cierta papel cualificador de la ladera como elemento geomorfológico definitorio en la que aún no ha sabido integrarse la edificación.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la representatividad ambiental de la ladera en el contexto urbano en que se inserta y por la acogida de hitos del patrimonio histórico de la ciudad que definen la unidad como parte significativa de la imagen en Las Palmas de Gran Canaria.

Unidad paisajística

03. Laderas del Risco

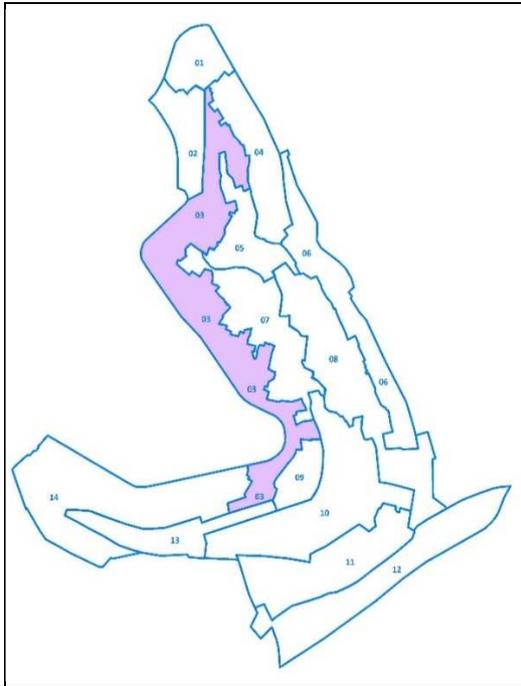
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el frente de ladera que hace de contrafuerte noreste de la Montaña de San Francisco en su descenso hacia la confluencia del Barranco de Mata con la plataforma costera de la ciudad baja. En dicha ladera se localiza la estructura-vestigio de la antigua Muralla de Mata y en su cornisa la estructura también histórica que hoy conocemos como Mirador de Punta del Diamante. Es un tramo del entorno urbano liberado de la ocupación edificatoria que en su parte baja se rompe con el conjunto del Castillo de Mata y el borde norte de la zona residencial del Risco. En su descenso, tramos escarpados coexisten con otros de pendiente destacada.

Superficie

29.123 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

03. Laderas del Risco

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Es una unidad sin ocupación edificatoria, salvo algunas estructuras de posibles construcciones que se utilizaron en etapas precedentes y que actualmente están en ruina. No es, por tanto, una variable definitoria de la configuración paisajística.

Definición de la forma urbana observada

Es un tramo de ladera propio de los desarrollos urbanos en vertientes, en los que las condiciones geomorfológicas o las pautas de ocupación del espacio urbano colindante han motivado la no ocupación de esta superficie por edificaciones. No obstante, sí participa de la forma urbana del barrio, mostrando el tipo de sustrato sobre el que se soporta la formación residencial del ámbito API-03.

Elementos ambientales singulares

No existen. Cierta papel cualificador de la ladera como elemento geomorfológico definitorio en la que aún no ha sabido integrarse la edificación.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada por la representatividad ambiental de la ladera en el contexto urbano en que se inserta.

Unidad paisajística

04. San Lázaro abajo

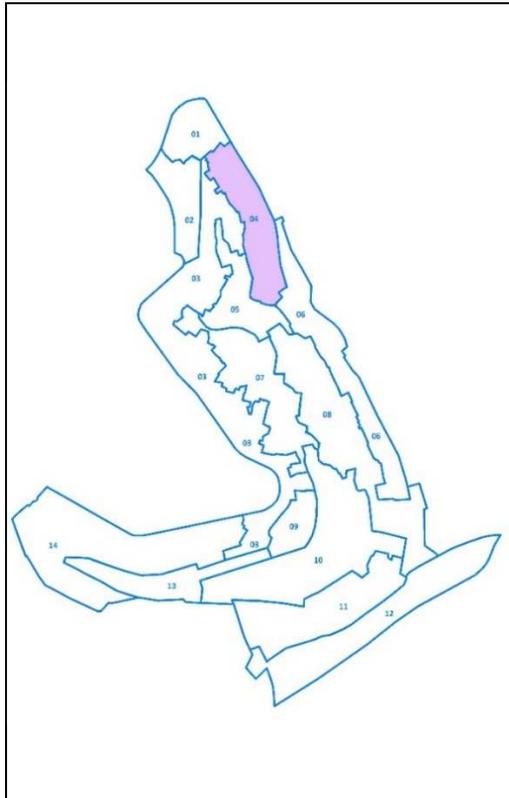
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el frente residencial del barrio que contacta con el Castillo de Mata, siguiendo los márgenes de las calles Domingo Guerra del Río y Saturno como ejes de cierto efecto cohesionador. Es, por tanto, una sucesión de manzanas de norte a sur, cuya orientación marca el recorrido del resto de calles. Junto a las otras dos, incluye ramales más o menos paralelos como Verona, Turia, Tajo, Segura, Troya, que se conectan por callejuelas transversales, calles-escalinatas y calles sin salida como las de Sirena, Venus u otras que prolongan la denominación de las principales anteriores

Superficie

10.510 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

04. San Lázaro abajo

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 86 inmuebles que predominantemente aparecieron antes de 1950 y, en una decena de los casos, antes del siglo XX. Con apreciable estado de degradación (e incluso ruinosidad), en una proporción mayoritaria, es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta. A algunas de las construcciones se le han añadido elementos ornamentales posteriores (ampliación a segunda planta, etc.) que no discuten su presencia tipológica.

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo irregular en el que prevalece la prolongación longitudinal a lo largo de varias calles estructurantes, resultado del dinamismo histórico en etapas del crecimiento del barrio ladera arriba. Baja volumetría predominante y composición de conjunto que define claramente el carácter de barrio tradicional, con exclusividad del acceso peatonal a excepción de la calle Domingo Guerra del Río.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada, por su representación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras, solares descuidados y construcciones ruinosas.

Unidad paisajística

05. San Lázaro arriba

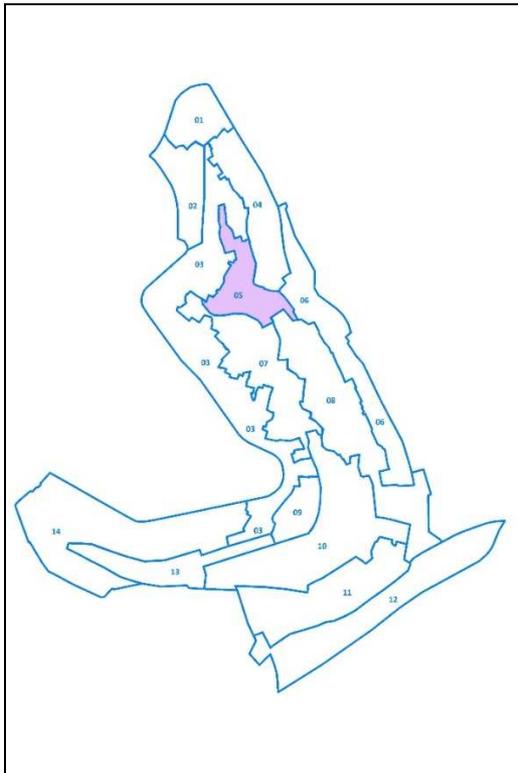
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el desarrollo a un margen y otro de la barranquera que la disposición de la vertiente deja desde la cornisa en la calle Guadiana hacia la calle Primero de Mayo. Dicho eje orográfico es recorrido por la calle Troya que podemos considera un elemento de estructuración transversal a la forma norte-sur del barrio. A un lado y otro de la calle, se prolonga la zona residencial a partir de calles menores y recorridos peatonales (Nilo, Tesoro, Mirador, Madera) con una evidente presencia de la ladera a la que se adaptan las viviendas.

Superficie

7.427 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

05. San Lázaro arriba

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 61 inmuebles. Con apreciable estado de degradación (e incluso ruinosidad), en una proporción mayoritaria, es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas en función de las necesidades básicas de la vivienda y el perfil de reducida disponibilidad de recursos de sus habitantes (cuartos en azoteas, paredes sin tratamiento ambiental, etc.).

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo irregular en el que prevalece la prolongación longitudinal a lo largo de varias calles que a partir del papel estructurante del eje central en la calle Troya se prolongan en su margen norte y sur adaptándose a las laderas y siguiendo el irregular dibujo parcelario. Tramo predominante peatonal mediante escalinatas, pasadizos y recorridos estrechos que hacen la función de calle y acceso, teniendo como única vía rodada en el perímetro superior de la unidad a la calle Nilo.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja, por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación visual con la vertiente, acentuado por la pendiente de la misma y la necesidad y solución básica de los desmontes. La tipología edificatoria, la medianera y los materiales precarios son rasgos perceptivos que dificultan la calidad ambiental.

Unidad paisajística

06. Domingo Guerra del Río

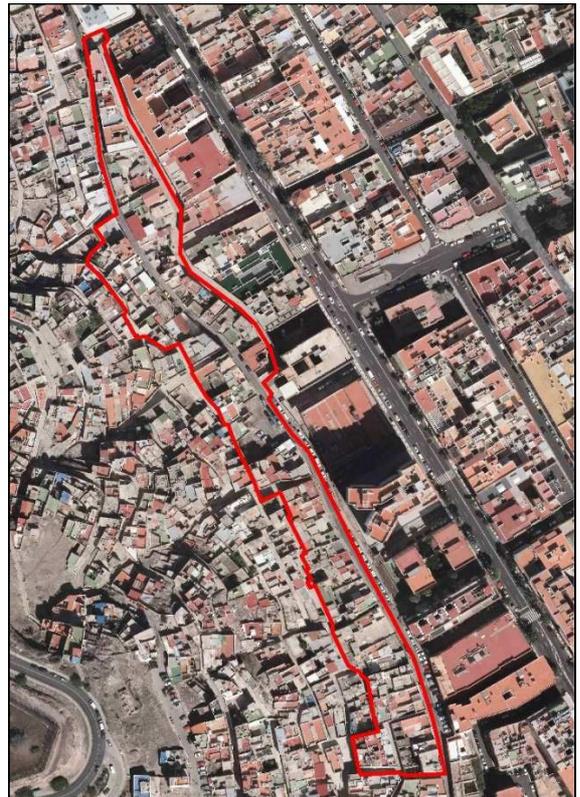
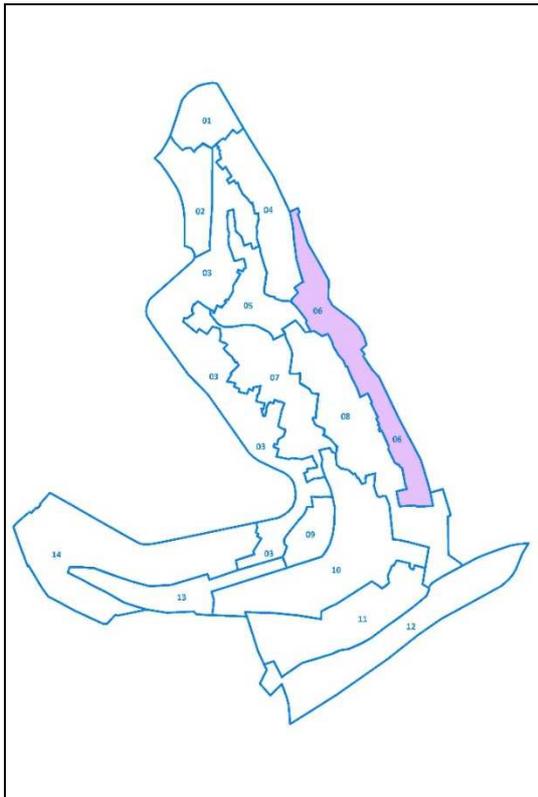
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el frente residencial del barrio que contacta con el Castillo de Mata, siguiendo los márgenes de las calles Domingo Guerra del Río y Saturno como colectores del crecimiento urbano. Es, por tanto, una sucesión de manzanas de norte a sur, cuya orientación marca el recorrido del resto de calles. Junto a las otras dos, incluye ramales más o menos paralelos como Verona, Turia, Tajo, Segura, Troya, que se conectan por callejuelas transversales, calles-escalinatas y calles sin salida como las de Sirena, Venus u otras que prolongan la denominación de las principales anteriores

Superficie

13.380 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

06. Domingo Guerra del Río

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 91 inmuebles que predominantemente aparecieron antes de 1950 y, en una decena de los casos, antes del siglo XX (sobre todo en el tramo entre las calles Troya y Roble). Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta, que no descarta la presencia de un buen número de inmueble dos plantas con balcón en la superior. A algunas de las construcciones se le han añadido elementos ornamentales posteriores que no discuten su presencia tipológica. Es perceptible la degradación y abandono de muchas de las viviendas.

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo relativamente regular de norte a sur en dos márgenes, excepto en la mitad sur en la que el límite del API-03 se prolonga a mitad de calle y se contacta en el perímetro externo con los edificios de destacada volumetría que dan hacia Primero de Mayo.

Elementos ambientales singulares

No se constatan. Distribución de inmuebles de especial interés histórico-arquitectónico recogidos en el Catálogo Municipal de Protección.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada, por su participación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.

Unidad paisajística

07. San Bernardo arriba

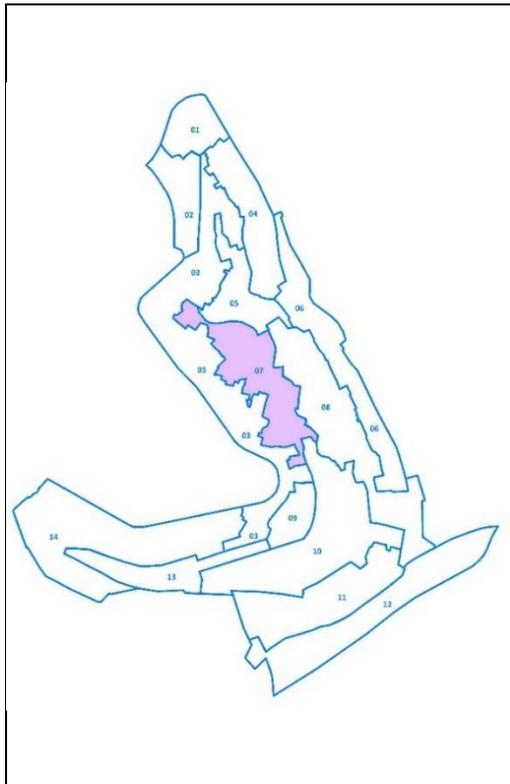
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el desarrollo a lo largo del tramo superior de ladera ocupada por la zona residencial, estructurado longitudinalmente a través de la calle Nilo, teniendo en su parte superior el mirador de cornisa junto a la calle Sierra Nevada. A un lado y otro, la irregular distribución de las edificaciones propicia que los accesos sean escalinatas, recorridos peatonales y similares, que suelen aglutinarse en una misma denominación (calle Mirasol, calle Nogal).

Superficie

13.769 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

07. San Bernardo arriba

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 84 inmuebles. Con apreciable estado de degradación (e incluso ruinosidad), en una proporción mayoritaria, es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas en función de las necesidades básicas de la vivienda y el perfil de reducida disponibilidad de recursos de sus habitantes (cuartos en azoteas, paredes sin tratamiento ambiental, etc.).

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo irregular en el que prevalece la prolongación longitudinal a lo largo de la calle Nilo y recorridos irregulares que desembocan, orientándose globalmente de norte y sur mediante una variada adaptación a las laderas y al dibujo parcelario. Tramo predominante peatonal mediante escalinatas, pasadizos y recorridos estrechos que hacen la función de calle y acceso, teniendo como única vía rodada la calle Nilo.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja, por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación visual con la vertiente, acentuado por la pendiente de la misma y la necesidad y solución básica de los desmontes. La tipología edificatoria, la medianera y los materiales precarios son rasgos perceptivos que dificultan la calidad ambiental.

Unidad paisajística

08. San Bernardo abajo

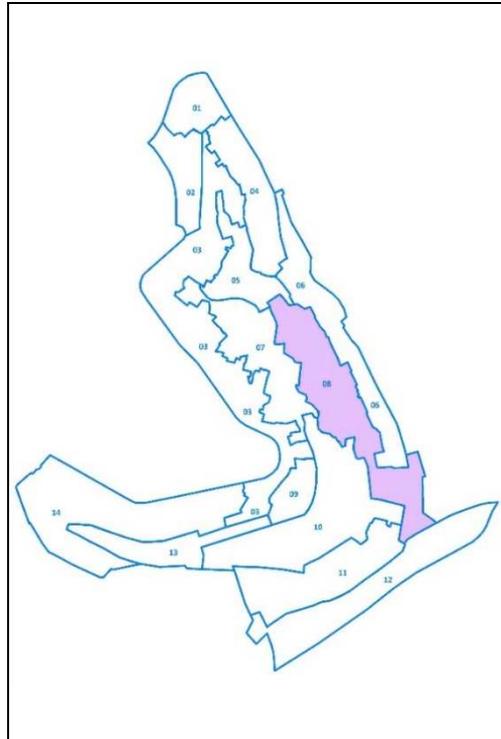
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el frente residencial entre las manzanas junto a la calle Domingo Guerra del Río y las la de la calle Geogorio-Gutiérrez, conformándose mediante una sucesión de manzanas irregulares y una red de accesos menores (callejuelas transversales, calles-escalinatas y calles sin salida) que en algún caso sugiere cierta estructuración. Es, por tanto, una sucesión de manzanas de norte a sur, cuya orientación marca el recorrido del resto de calles. Las calles Roble, Milagro, Lirio, Luna y Girasol son elementos de salida y entrada a la unidad desde la calle Domingo Guerra del Río o desde la zona superior del barrio. De modo longitudinal la disposición es más confusa, pudiendo destacarse las calles Limonero, Dr. Manuel de la Nuez, Girasol como los ejes de cierta continuidad en este entorno.

Superficie

20.645 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

08. San Bernardo abajo

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 145 inmuebles que predominantemente aparecieron antes de 1950 e, incluso, de antes del siglo XX (sobre todo en la zona central de la unidad). Es perceptible el formato mayoritario de la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una única planta, que no descarta la presencia de un buen número de inmueble dos plantas. A algunas de las construcciones se le han añadido elementos ornamentales posteriores que no discuten su presencia tipológica. Es perceptible la degradación y abandono de muchas de las viviendas.

Definición de la forma urbana observada

Pese al dibujo longitudinal en su conjunto, es una unidad que sobresale por la irregularidad de su trama, conformando la zona más indefinida del barrio en este sentido. Con una estructura caótica de calles y callejuelas que se caracterizan por un acceso peatonal y una impronta destacada de la ladera, es el ámbito que menor alteración presenta del Risco desde mediados del siglo XX, coexistiendo rasgos representativos de los barrios tradicionales con niveles apreciables de degradación constructiva y abandono edificatorio.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada, por su participación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.

Unidad paisajística

09. San Nicolás nuevo

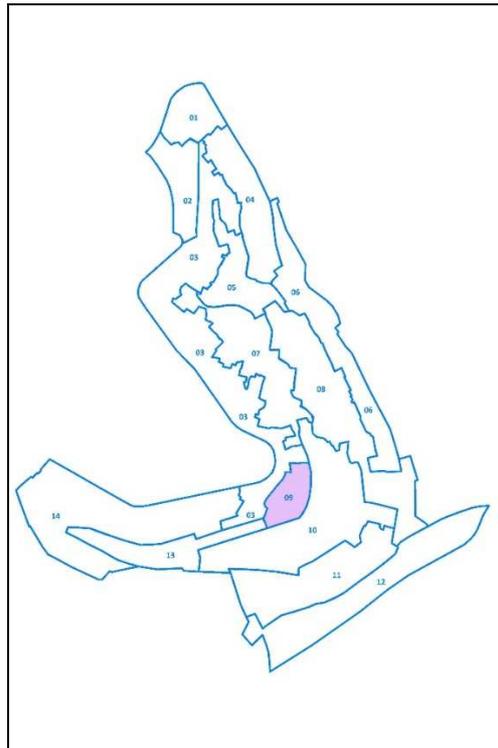
Definición general del ámbito

Unidad espacial de dimensiones reducidas en el contexto del Risco de San Nicolás, pero que delimita un conjunto bien diferenciado respecto a su entorno urbano colindante. Situado en el área de cornisa hacia el barrio de Triana y hacia el de Vegueta-Guiniguada, incluye el Club de la 3ª Edad y dos inmuebles de vivienda colectiva de gran volumetría junto a la calle Guadiana-Plataforma 2 y su confluencia con la de San Nicolás de Bari.

Superficie

4.179 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

09. San Nicolás nuevo

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por 6 inmuebles de volumetría destacada respecto en el contexto del Risco, entre los que prevalece el edificio destinado a centro de mayores y varios recintos con múltiples viviendas, incluyendo 2 asociados al régimen de protección. Representan una versión contemporánea en la ocupación edificatoria del barrio, en la que tipología y solución arquitectónica son contradictorias con los modelos sencillos y tradicionales del mismo.

Definición de la forma urbana observada

Es un núcleo menor en el conjunto de trama compleja o irregular en el Risco, en el que la calle Guadiana-Plataforma 2 y la de San Nicolás de Bari apoyan la fachada de estos inmuebles. Su emplazamiento de cornisa en el tramo alto del barrio adelanta el tramo de mayor contemporaneidad del mismo, presentando diferencias fundamentales respecto a la forma urbana de los tramos inferiores.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual muy baja, por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación expositiva con la vertiente y la componente tradicional del barrio, careciendo de elementos de singularidad.

Unidad paisajística

10. San Nicolás tradicional

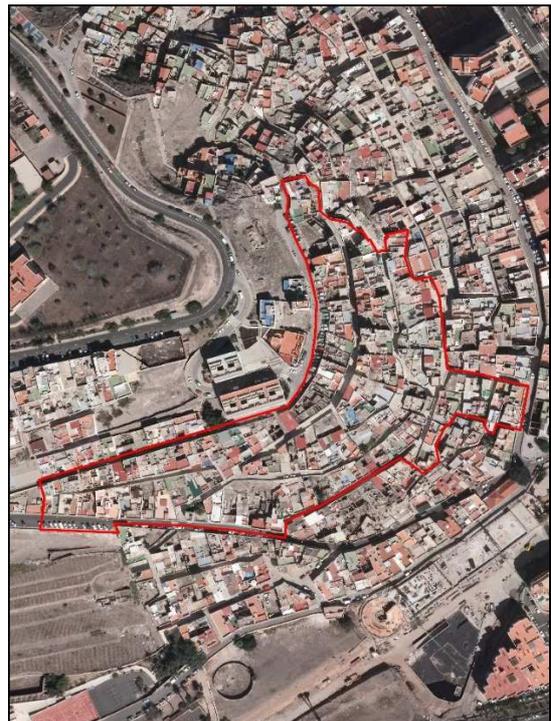
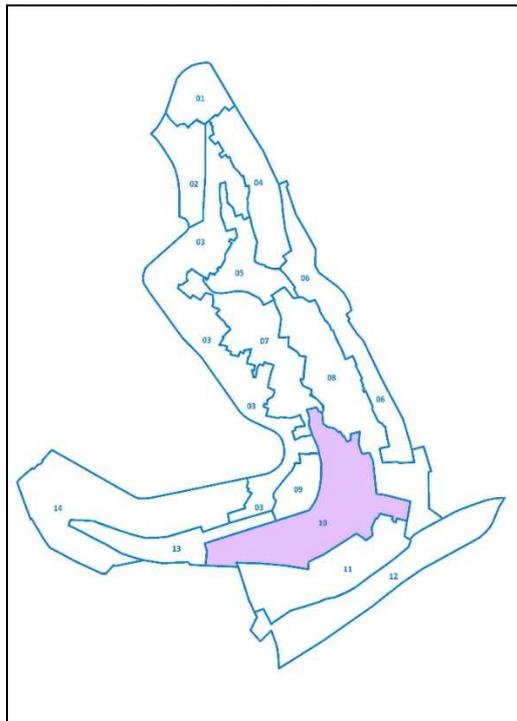
Definición general del ámbito

Unidad espacial que abarca el desarrollo a lo largo del tramo medio de ladera ocupada por la zona residencial, estructurado longitudinalmente a través de las calles Gregorio Gutiérrez, Girasol y Dr. Manuel de la Nuez. La irregular distribución de las edificaciones propicia que los accesos sean escalinatas, recorridos peatonales y similares.

Superficie

22.279 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

10. San Nicolás tradicional

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 179 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones de la primera mitad del siglo XX, con un perceptible formato la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una y dos plantas. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas en función de las necesidades básicas de la vivienda y el perfil de reducida disponibilidad de recursos de sus habitantes (cuartos en azoteas, paredes sin tratamiento ambiental, etc.).

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo irregular en el que prevalece la prolongación longitudinal a lo largo de las calles Gregorio Gutiérrez, Girasol y Dr. Manuel de la Nuez, completándose con recorridos sinuosos que desembocan en las mismas y orientándose globalmente de norte y sur mediante una variada adaptación a las laderas y al dibujo parcelario. Tramo predominante peatonal mediante escalinatas, pasadizos y recorridos estrechos que hacen la función de calle y acceso.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada, por su participación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.

Unidad paisajística

11. San Nicolás histórico

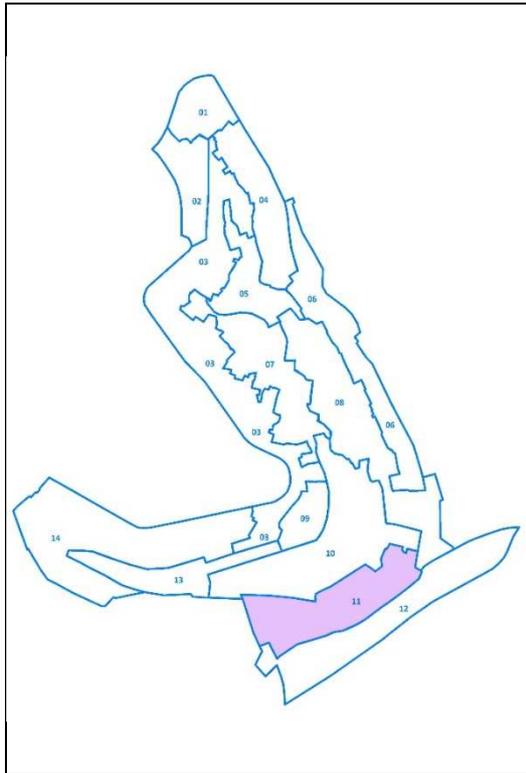
Definición general del ámbito

Unidad espacial en que se define el núcleo originario del Risco de San Nicolás, conformándose en un desarrollo longitudinal de Este a Oeste desde el entorno de la Ermita de San Nicolás de Bari y plaza hacia las laderas del Barranco de Guiniguada-Pambaso. Tiene como elemento estructurante la calle Real, a partir de la que surgen paralelas interiores y la que sirve de límite de la unidad (calle Álamo-Callejón del Molino).

Superficie

14.792 m².

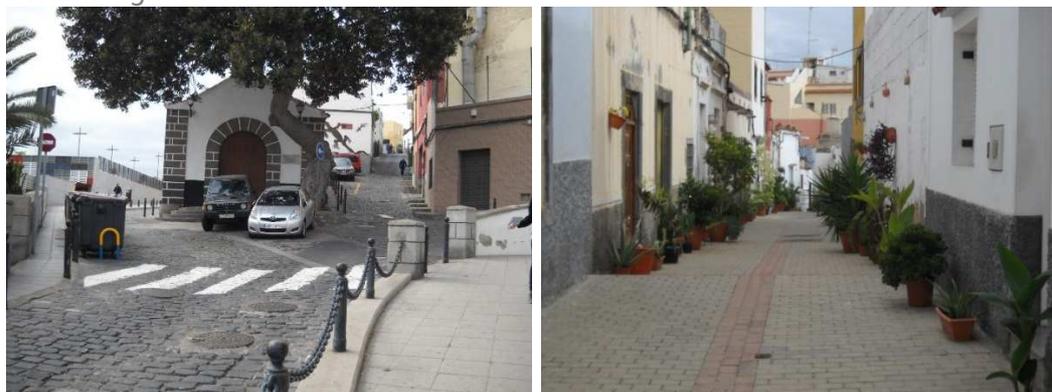
Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

11. San Nicolás histórico

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 96 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones de la primera mitad del siglo XX y etapas anteriores (sobre en la mitad oriental de esta unidad), con un perceptible formato la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una y dos plantas. Acompañamiento moderado de elementos contemporáneos en función de las necesidades básicas de la vivienda y el perfil de reducida disponibilidad de recursos de sus habitantes (cuartos en azoteas, paredes sin tratamiento ambiental, etc.).

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo relativamente regular para la configuración del restante espacio urbano en el Risco. Prevalencia de la estructuración de las calles Real del Castillo y Álamo, que se van separando hacia el Oeste dejando espacio para otras calles menores con similar orientación (Gacela y Pedro Quintana). Importante referencia como formación histórica, incluyendo varios inmuebles que se recogen dentro del Catálogo Municipal de Protección por su especial interés arquitectónico.

Elementos ambientales singulares

Exposición paisajística hacia el Barranco de Guiniguada. Elementos arquitectónicos protegidos en el entorno de la Ermita de San Nicolás de Bari, incluida la misma.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta, por su participación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico.

Unidad paisajística

12. Frente Bernardino Correa Viera

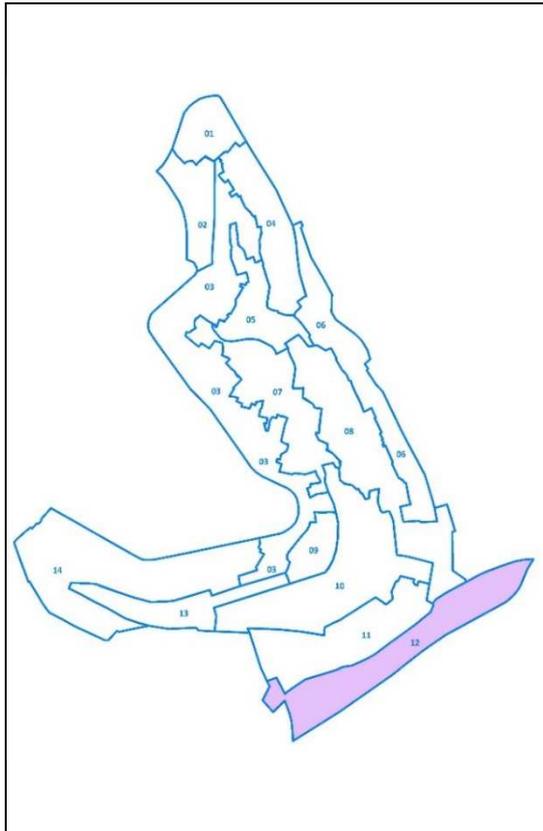
Definición general del ámbito

Unidad espacial que hace de perímetro sur del API-03, configurado mediante una plataforma-terracea entre las calles Álamo y Bernardino Correa Viera que se destina a dotaciones y equipamientos cuyo alcance podemos considerar a nivel del centro histórico de la ciudad y del propio barrio (Centro de Salud, Parque, Edificio de Aparcamientos, Mercadona y una dotación deportiva pendiente de ejecutar).

Superficie

16.944 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

12. Frente Bernardino Correa Viera

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto de inmuebles y espacios destinados a dotación y equipamientos, en todos los casos con formalización contemporánea excepto un edificio anexo al Centro de salud que se retrotrae a fecha anterior al siglo XX. Esa prevalencia de cronología reciente se refleja en una formalización arquitectónica moderna y de gran volumetría, en la que se incluyen 3-4 plantas y la inexistencia del uso residencial predominante en el resto del API-03 (a favor del uso sanitario, social, de parque, aparcamiento, oficinas-servicios, y comercial).

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo relativamente regular a lo largo de una antigua terraza de cultivo que se perimetra entre las calles Bernardino Correa Viera (límite del API-03) y Álamo-San Nicolás (contacto con la zona histórica del Risco). Esa forma cohesionada se resuelve en un conjunto urbano claramente diferenciado del barrio residencial, debido a su condición de enclave de dotación y equipamiento planificado y ejecutado en fechas recientes.

Elementos ambientales singulares

Exposición paisajística hacia el Barranco de Guinguada.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual baja, por su efecto de distorsión de la forma tradicional del barrio y estar exento de elementos de singularidad expositiva más allá de los de su perímetro urbano exterior.

Unidad paisajística

13. Real del Castillo-Guadiana

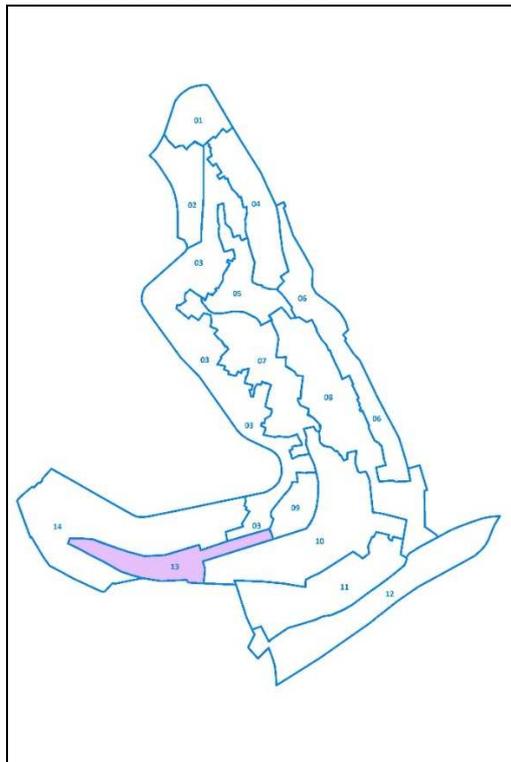
Definición general del ámbito

Unidad espacial que se prolonga longitudinalmente en forma de arco a lo largo de las calles Real del Castillo y Guadiana, y de modo trasero por la calle Teide. Es una sucesión lineal de parcelas edificadas que, siendo sencilla respecto a la mayoría de las unidades del API-03, presenta rasgos diferenciados en la prolongación del barrio hacia las laderas del Guiniguada y San Francisco.

Superficie

7.761 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

13. Real del Castillo-Guadiana

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por unos 33 inmuebles. Recoge una destacada proporción de construcciones anteriores al siglo XX, que le propicia un perceptible formato la casa terrera tradicional con predominio de la volumetría en una planta. Generalizado acompañamiento de elementos en precario o transformaciones contemporáneas en función de las necesidades básicas de la vivienda y el perfil de reducida disponibilidad de recursos de sus habitantes (cuartos en azoteas, paredes sin tratamiento ambiental, etc.). Entremedianeras, se intercalan inmueble de fachada contemporánea o reestructuraciones recientes de construcciones anteriores que han perdido su fisonomía tradicional.

Definición de la forma urbana observada

Desarrollo regular y simple a lo largo de la formación longitudinal de frente de fachada hacia las calles Real del Castillo y Guadiana. Apreciable singularidad como estribación occidental del conjunto más histórico del Risco de San Nicolás en su prolongación hacia la antigua zona agrícola del Barranco de Guinguada-Pambaso.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada, por su participación del desarrollo tradicional del barrio y su representatividad expositiva de un entorno urbano histórico. Impronta negativa de las paredes medianeras y solares descuidados.

Unidad paisajística

14. San Francisco

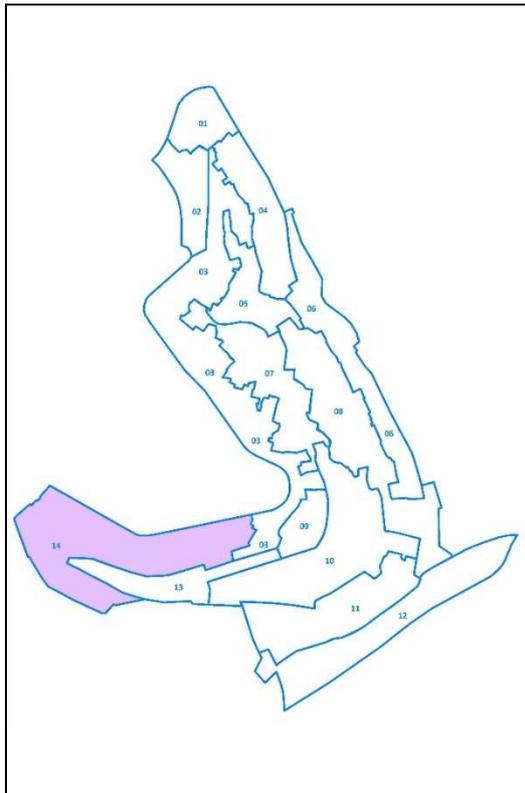
Definición general del ámbito

Unidad espacial de ampliación contemporánea del barrio hacia la zona de San Francisco, que se define a modo de arco en que 2-3 hileras de manzanas se prolongan de Este a Oeste a lo largo de las calles Sierra Nevada, Mulhacén, Teide, General Marín Acuña y Padre Francisco Rodríguez Pérez. Conecta la zona histórica del Risco de San Nicolás con el enclave de viviendas en régimen de protección de San Francisco.

Superficie

24.910 m².

Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

14. San Francisco

Resumen gráfico



Definición del conjunto edificado

Conjunto formado por 124 inmuebles de función eminentemente residencial propia con predominio de las modalidades de crecimiento de autoconstrucción en los barrios de la ciudad con expansión durante la 2ª mitad del siglo XX. Con volumetrías de 2-3 plantas, presentan una apreciable variedad de soluciones de fachada, que se han visto completadas por el añadido de elementos complementarios de cubierta evitando cuando dibujo tipológico común.

Definición de la forma urbana observada

Es un conjunto del barrio que resulta del crecimiento a lo largo del tramo medio alto de ladera adjuntándose a calles de desarrollo longitudinal de Este a Oeste. En su condición de crecimiento urbano contemporáneo se observa una marcada diferencia morfológica respecto a la trama irregular y la tipología tradicional del Risco.

Elementos ambientales singulares

No se constatan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual muy baja, por la distorsión de la adaptación edificatoria contemporánea y su deficiente relación expositiva con la vertiente y la componente tradicional del barrio, careciendo de elementos de singularidad.

La caracterización de las unidades de calidad visual puede sintetizarse en el siguiente cuadro, permitiendo definir la estructura y características expositivas del ámbito de ordenación API-03 en San Nicolás.

Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito

Unidad	Superficie (m ²)	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
01. Castillo de Mata	5.536	Cultural	1	Muy alta	<ul style="list-style-type: none"> ○ Enclave monumental y de alto valor de patrimonio cultural y paisajístico. ○ Referencia histórica a nivel de ciudad dentro del API-03. ○ Bien de Interés Cultural.
02. Laderas de Mata	6.619	Espacio libre	0	Alta	<ul style="list-style-type: none"> ○ Espacio desocupado por la edificación. ○ Valor histórico de la Muralla de Mata y Punta del Diamante. Bien de Interés Cultural. ○ Cualificación geomorfológica de la ladera vista. ○ Sin biodiversidad de interés
03. Laderas del Risco	29.123	Espacio libre	0	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de la baja calidad en el tratamiento edificatorio de construcciones colindantes. ○ Espacio desocupado por la edificación. ○ Cualificación geomorfológica de la ladera vista. ○ Sin biodiversidad de interés.
04. San Lázaro abajo	10.510	Residencial	86	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono. Construcciones ruinosas.
05. San Lázaro arriba	7.427	Residencial	61	Baja	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno o de la limitada calidad ambiental de las tradicionales. ○ Antropización espontánea y deficiente tratamiento del entorno y el espacio público. ○ Cualificación geomorfológica de la ladera vista.
06. Domingo Guerra del Río	13.380	Residencial	91	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono de construcciones.

Estructura y características expositivas y de calidad visual del ámbito

Unidad	Superficie (m ²)	Función básica	Edificaciones	Calidad visual	Referencias expositivas
07. San Bernardo arriba	13.769	Residencial	84	Baja	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de tipología edificatoria contemporánea entorno o de la limitada calidad ambiental de las tradicionales. ○ Deficiente relación con la vertiente. ○ Desmontes, medianeras, tipología edificatoria deficiente. ○ Cualificación geomorfológica de la ladera vista.
08. San Bernardo abajo	20.645	Residencial	145	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. Predominio de edificación anterior al siglo XX. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono. Construcciones ruinosas.
09. San Nicolás nuevo	4.178	Residencial	6	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno. ○ Sin biodiversidad de interés. ○ Cualificación geomorfológica de la ladera vista.
10. San Nicolás tradicional	22.279	Residencial	179	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono. Construcciones ruinosas.
11. San Nicolás histórico	14.792	Residencial	96	Alta	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. Predominio de edificación anterior al siglo XX. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono. Construcciones ruinosas.
12. Frente Bernardino Correa Viera	16.944	Dotacional	2	Baja	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno. ○ Antropización. Desmontes, basamento estructural. ○ Relación visual con el Bco. Guinguada
13. Real del Castillo-Guadiana	7.761	Residencial	33	Moderada	<ul style="list-style-type: none"> ○ Desarrollo tradicional del barrio. ○ Impronta ambiental de la casa terrera a nivel de conjunto. ○ Impronta negativa de añadidos y abandono. Construcciones ruinosas.
14. San Francisco	24.910	Residencial	124	Muy baja	<ul style="list-style-type: none"> ○ Distorsión de tipología edificatoria contemporánea del entorno, salvo algunas excepciones tradicionales. ○ Heterogeneidad compositiva.

Resumen de la calidad visual del paisaje en el ámbito

Calidad visual	Unidades	%	Superficie (m ²)	%	Edificaciones	%
Calidad MUY ALTA	1	7,1	5.537	2,8	1	0,1
Calidad ALTA	2	14,3	21.411	10,8	96	10,5
Calidad MODERADA	6	42,8	103.674	52,4	540	59,1
Calidad BAJA	3	21,4	38.140	19,3	147	16,1
Calidad MUY BAJA	2	14,3	29.088	14,7	130	14,2
TOTAL del API-03	14	100,0	197.850	100,0	914	100,0

5. LA ESTRUCTURA URBANA

5.1 La población residente.

5.1.1 El esquema metodológico

El análisis de la población residente es un apartado sustantivo en la ordenación pormenorizada de todo espacio urbano de especialización residencial, en tanto es el vecino de cada vivienda, calle o barrio el usuario mayoritario del ámbito que resulta de aplicar las determinaciones y actuaciones del Plan. En el caso de un espacio urbano como el que abordamos, esta relación presenta singularidades que refuerzan la relevancia de su conocimiento exhaustivo, dado que es emplazamiento de unos valores del patrimonio histórico sobre los que se soporta la memoria cultural del propio colectivo que lo habita y del conjunto de la ciudad.

Interesa justificar el papel de esta variable en los siguientes argumentos:

- La ordenación urbanística es preferentemente un servicio público a la población residente.
- Se delimita un ámbito urbano con sus rasgos y funciones básicas en relación con la población residente.
- La evolución y volumen de población se vincula a la necesaria oferta de viviendas y, de modo viceversa, el uso de los inmuebles y la conservación de sus valores histórico-ambientales es coexistente con la demanda de una población usuaria.

- Como todo ámbito residencial, la población según su volumen y estructura se vincula a la inmediatez o accesibilidad de dotaciones y equipamientos en función de las necesidades y expectativas de desarrollo personal.
- La población se vincula a unas necesidades específicas de movilidad interior al entorno del Risco de San Roque y de conexión con el resto de la ciudad.
- La población se asocia a un tejido de actividad económica cercano que cubra sus necesidades inmediatas de empleo y servicios.

Teniendo en cuenta el marco legal en cuanto a la protección de los datos personales y la intimidad de las personas, las características del ámbito ordenado imponen ciertos condicionantes a la hora de obtener una herramienta fundamental en el análisis de la población: el soporte estadístico oficial.

De partida, la sección censal como grupo concreto de manzanas o áreas dentro de un mismo barrio se convierte en la unidad espacial-administrativa de mayor detalle en cuanto al uso público de los datos demográficos, lo cual no deja de ser útil en una ocasión como la del presente Plan. Sin embargo, la distribución de estas secciones en el ámbito urbano resulta muy diferenciada de la disposición longitudinal en paralelo a la vertiente que observamos en el ámbito de ordenación, lo cual condiciona la eficacia de la lectura a escala de detalle.

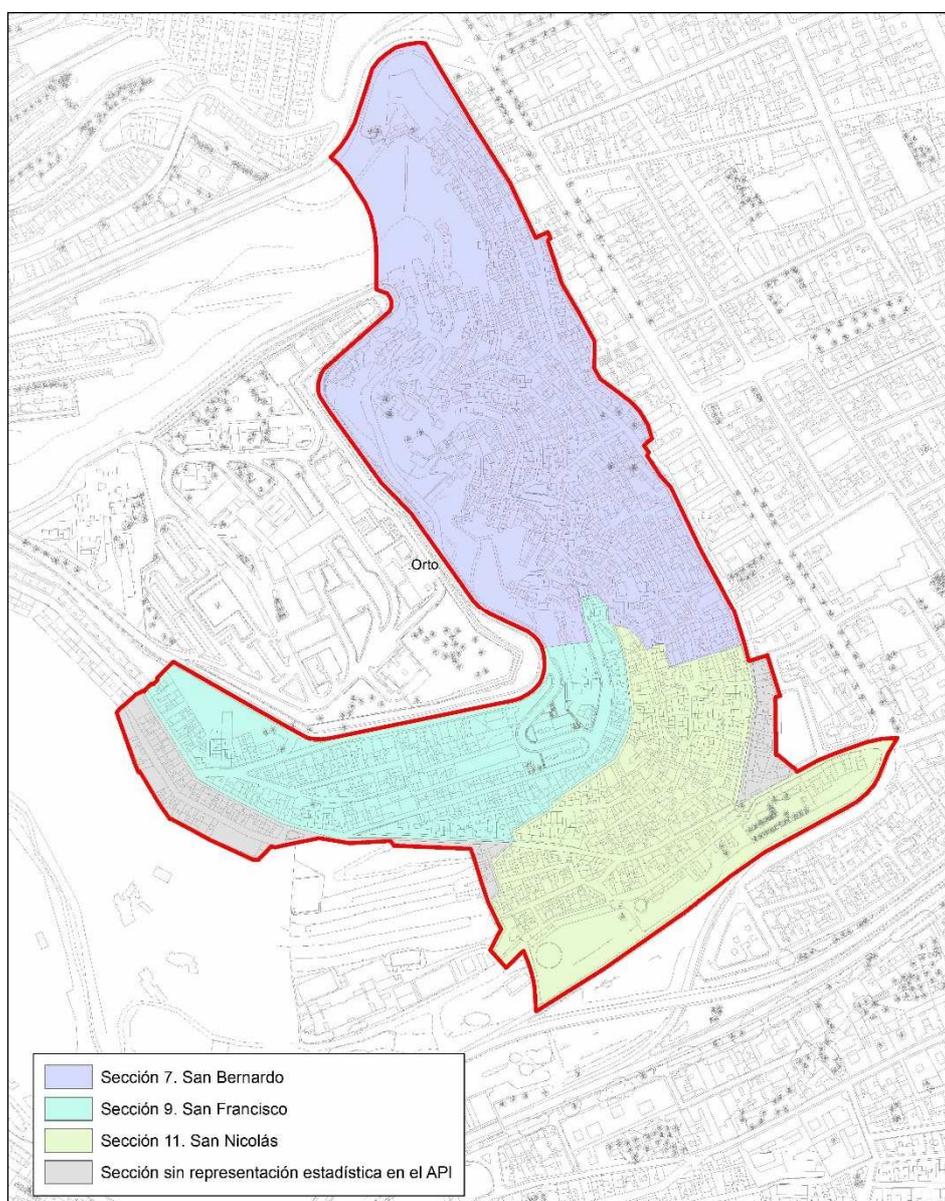
El API-03 tiene relación espacial con hasta cinco secciones dentro del Distrito Centro (2) de la ciudad, a saber:

- Secciones con suficiente representatividad estadística para el ámbito de Plan Especial, estando parcialmente dentro de su superficie.
 - Sección 7 (San Bernardo): Incluye el complejo hospitalario de la Montaña de San Francisco y el Castillo (sin uso residencial) y el pequeño grupo de viviendas en la Subida de Mata (proporción limitada).
 - Sección 9 (San Francisco): Se incluye en su totalidad dentro del API.
 - Sección 11 (San Nicolás): Incluye el emplazamiento de la estación de guaguas, la Autovía y un tramo del fondo del Barranco del Guiniguada (Pambaso) sin uso residencial.

- Secciones que incluyen superficies puntuales dentro del ámbito, sin suficiente objetividad para el objeto analítico del Plan.
 - Sección 7 (Triana-Alameda): Incluye una manzana menor dentro del API, sin representatividad estadística al abarcar el conjunto residencial del barrio de Triana en los alrededores de la Alameda de Colón.
 - Sección 10 (San Francisco oeste): Incluye varias manzanas menores dentro del API, sin representatividad estadística al abarcar el conjunto residencial de bloques en régimen de protección de las inmediaciones exteriores.

El recuento de las secciones censales se soporta mediante el Padrón Municipal de Habitantes que constantemente mantiene el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con el papel verificador del Instituto Nacional de Estadística. Presenta la ventaja de su desarrollo anual, permitiendo para cada unidad administrativa el análisis del volumen de residentes o empadronados, su evolución en el tiempo desde los años 90s y su estructura por sexo y edad. Su inconveniente es la falta de respuesta ante la necesidad de otros datos de interés en la ordenación urbanística (relación con la actividad económica, caracterización de hogares, etc.).

Junto al Padrón, el Censo de Población y Viviendas que cada 10 años desarrolla el Instituto Nacional Estadística permita ampliar la disponibilidad de esa información complementaria. De este modo, se analizan las referencias correspondientes a los años 1991, 2001 y 2011, que consideramos representativo para observar el comportamiento contemporáneo de este conjunto de variables y remarcar las fortalezas y debilidades en relación al objeto de ordenación.



Secciones censales de referencia en el estudio demográfico

5.1.2 Caracterización de la población residente

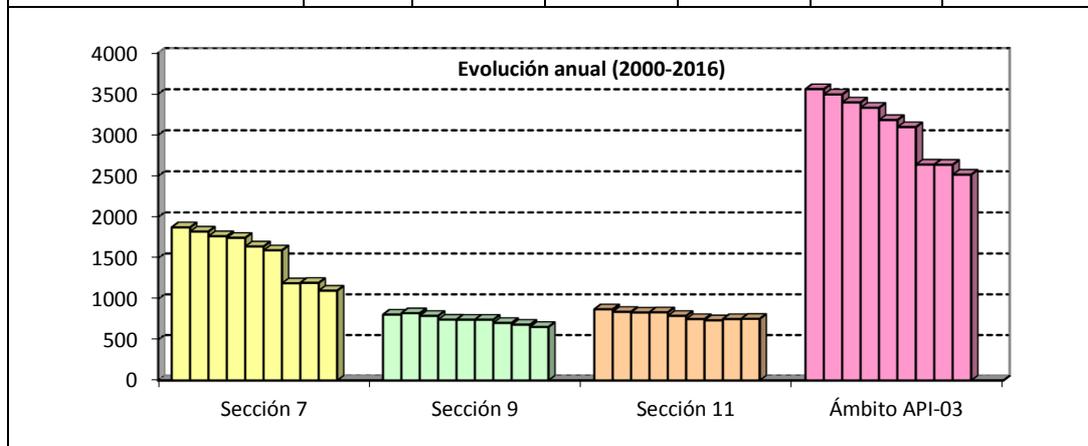
La población actual (2016) del conjunto de las tres secciones consideradas se sitúa en 2.517 personas empadronadas, mostrando un descenso constante a lo largo de lo que llevamos de centuria, si tenemos en cuenta que en el año 2000 residían 3.559 personas (1.042 menos en 15 años).

Esta lectura general se define sobre todo por el comportamiento del ámbito delimitado por la sección 7 (San Bernardo-San Lázaro), la de mayor volumen de población; mientras que en el resto del área abordada por el Plan el comportamiento ha sido igualmente negativo pero con una apreciable estabilidad o estancamiento.

La singularidad de esta evolución es su distinción respecto a todo el municipio de Las Palmas de Gran Canaria que ha mostrado un crecimiento poblacional positivo en el mismo período, en el que ha crecido un 5,7%; si bien los últimos 3 años ha mostrado también una tendencia regresiva.

Volumen de población en el entorno urbano de San Nicolás y su evolución reciente (2000-2016)

	2000	2004	2008	2012	2016	Diferencia 2000-2016
Sección 7. <i>San Bernardo-San Lázaro</i>	1.876	1.768	1.643	1.194	1.103	- 41,3 %
Sección 9. <i>San Francisco</i>	809	794	746	707	657	- 18,8 %
Sección 11. <i>San Nicolás</i>	874	835	794	739	757	- 13,4 %
Ámbito del API-03	3.559	3.397	3.183	2.640	2.517	- 29,3 %
Las Palmas de Gran Canaria	358.518	376.953	381.123	382.296	379.766	+ 5,6 %



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas Gran Canaria)

La distribución por grupos de edades de la población constituye otra variable relevante de la estructura social en la ordenación urbanística, en tanto refleja el grado de juventud-envejecimiento de la población y sus implicaciones en la demanda de dotaciones y servicios, entre otros aspectos funcionales.

En el caso que nos ocupa, la condición de área urbana tradicional refleja un comportamiento singular respecto a la ciudad; lo cual podría tener incidencias en la ordenación de este Plan Especial.

VARIABLES como la demanda de dotaciones y servicios, la movilidad, la actividad económica y el empleo o el arraigo-percepción del entorno urbano interactúan con el perfil de la población en función de su edad.

Utilizando los grandes grupos de edad como referencia, la población residente en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado desde 2000 un doble proceso en su estructura demográfica, consistente en un descenso del porcentaje de habitantes con menos de 15 años (de 16% a 13%) y un crecimiento de los grupos de más de 74 años (de 5% a 8%). Se asimila, por tanto, un progresivo envejecimiento medio de la población que consolida la madurez de la estructura social frente a la destacada proporción de jóvenes en el período de explosión urbana y demográfica de los años 60s y 70s.

En el barrio de San Nicolás esta tendencia resulta igualmente perceptible en términos generales. No obstante, frente al reparto similar en el año 2000 el crecimiento de la población anciana ha sido mucho más relevante en el ámbito del Plan (10,4%). Igualmente, existen matices más o menos evidentes entre unas zonas y otras.

Evolución del porcentaje de la población según los grandes grupos de edades entre los años 2000 y 2016

	Menos de 15 años		De 15 a 74 años		Más de 74 años	
	2000	2016	2000	2016	2000	2016
Sección 7. <i>San Bernardo-San Lázaro</i>	18,2	12,9	74,6	80,5	4,6	6,5
Sección 9. <i>San Francisco</i>	15,8	10,5	77,7	74,3	6,4	15,2
Sección 11. <i>San Nicolás</i>	17,9	12,0	75,7	79,8	6,3	8,2
Ámbito del API-03	17,6	12,0	79,7	77,7	4,8	10,4
Las Palmas de Gran Canaria	15,7	13,0	79,5	79,1	4,7	7,9

Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)

Por otra parte, puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No obstante, en determinados territorios es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

- El papel de las mujeres u hombres en la definición de las pautas socio-culturales de intervención o uso del suelo.

- El comportamiento de los índices de fecundidad y de natalidad en el territorio, en relación con la programación de determinaciones o actuaciones urbanísticas a medio y largo plazo.
- El papel de las mujeres en el crecimiento de la población anciana y su interacción con las dotaciones y servicios urbanísticos, en base a la mayor esperanza de vida que de modo natural tienen las mismas frente a los varones.

En el ámbito API-03 no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de protección y ordenación del patrimonio histórico-arquitectónico y la trama urbana asociada.

El porcentaje de mujeres y varones en el barrio es de 50,3% y 49,7% respectivamente, cuando en el municipio es de 48,5% y 51,5%. Es decir, estamos ante una horquilla de 1-2% de diferencia, que no es representativa en la intencionalidad de este análisis. Si acaso, esta diferencia refleja una mayor masculinización en el entorno que se ordena que en el conjunto de la ciudad.

Por último, la población residente en el barrio de San Nicolás es predominantemente originaria del propio municipio, constituyendo un 82,1% del conjunto de habitantes.

Más allá de lo indicativo de este dato, llama la atención que en el total del municipio los residentes "autóctonos" alcanzan hasta un 67,4%; manteniéndose esta distinción a lo largo de lo que llevamos de siglo XXI en un proceso en que la ciudad ha ido reduciendo la proporción de población autóctona.

Quizás, deba tenerse en cuenta que el ámbito del API-03 no coincide con la situación existente en el centro histórico de Vegueta-Triana-Perojo, en el que la dedicación de buena parte de estos residentes a trabajos en la Administración Pública, cuadros profesionales medios y superiores, por un parte, y la vinculación del entorno de Triana a una población burguesa, por otra, sugieren un mayor papel de los efectivos nacionales. Sugerimos la hipótesis de que no se ha dado la incidencia de factores como la relocalización interregional de la residencia de estos habitantes como consecuencia de los atractivos de la zona urbana renovada, la calidad ambiental en el centro histórico, la dinamización comercial experimentada en los últimos años o la existencia de recursos atractivos en la ciudad baja.

En el caso de los extranjeros, el comportamiento es bien distinto al del conjunto de la ciudad, de modo que suponen un 6,9% del total de residentes en San Nicolás

frente a un 11,6% en el municipio. En este sentido, llama la atención el crecimiento proporcional que este colectivo ha tenido desde 2000 en el área urbana de análisis, cuando sólo suponía un 2,2%. Esta circunstancia se matiza en la sección de San Nicolás (11)e, donde el crecimiento de la población foránea ha sido especialmente mayor al situarse en un 10,6%.

Distribución proporcional de la población según su lugar de nacimiento en el barrio de San Nicolás, entre el 2000 y el 2016

	Las Palmas de Gran Canaria		API-03	
	2000	2016	2000	2016
En el municipio	70,49 %	67,42 %	82,13 %	81,41 %
En el resto de Gran Canaria	11,02 %	8,85 %	9,24 %	6,28 %
En el resto de Canarias	3,37 %	2,87 %	2,70 %	1,87 %
En el resto de España	10,22 %	9,28 %	3,68 %	3,54 %
En el extranjero	4,90 %	11,57 %	2,25 %	6,91 %

	Sección 7 <i>San Bernardo-San Lázaro</i>		Sección 9 <i>San Francisco</i>		Sección 11 <i>San Nicolás</i>	
	2000	2016	2000	2016	2000	2016
En el municipio	82,14 %	84,77 %	83,31 %	81,13 %	81,01 %	76,75 %
En el resto de Gran Canaria	8,16 %	4,71 %	11,99 %	10,20 %	9,04 %	5,15 %
En el resto de Canarias	2,77 %	1,45 %	1,24 %	1,37 %	3,78 %	2,91 %
En el resto de España	4,58 %	2,99 %	1,85 %	3,20 %	3,43 %	4,62 %
En el extranjero	2,29 %	6,97 %	1,61 %	4,62 %	2,75 %	10,57 %

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes (Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas G. C.)

5.2 Configuración física del espacio urbano

El Risco de San Nicolás se define en una formación urbana consolidada de evidente complejidad en su estructura e irregular disposición en su tramo, resultando imposible observar una solución de homogeneidad u ortogonalidad propia de los barrios de la ciudad baja, por ejemplo del colindante de Triana.

Constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, que se acompaña de una franja de enclaves y equipamientos a lo largo de la calle Bernardino Correa Viera y en el margen norte el Castillo de Mata, así como un pequeño tejido común de comercios y restauración. Algunas de éstas se ubican en el perímetro inmediato.

Presenta un desarrollo propio de formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, que se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama irregular, sin una red de accesos clara y una destacada densidad constructiva.

Por lo general, está configurada mediante una trama irregular de barrio tradicional con rasgos propios de los crecimientos de población obrera o humilde, que busca estructurarse mediante una red viaria igualmente indefinida con la que se intentan los accesos a las viviendas ladera arriba.

Esta red se define a partir de un armazón de profuso de pequeños accesos interiores, en gran parte peatonales y que muchas veces no están completamente definidos como calles de entrada y salida. En esa irregularidad, varios recorridos de tráfico con predominante prolongación norte-sur (Sierra Nevada, Domingo Guerra del Río, Nilo, de modo transversal la de Real del Castillo, etc.) estructuran este desarrollo y dan cierta cohesión a la forma urbana.

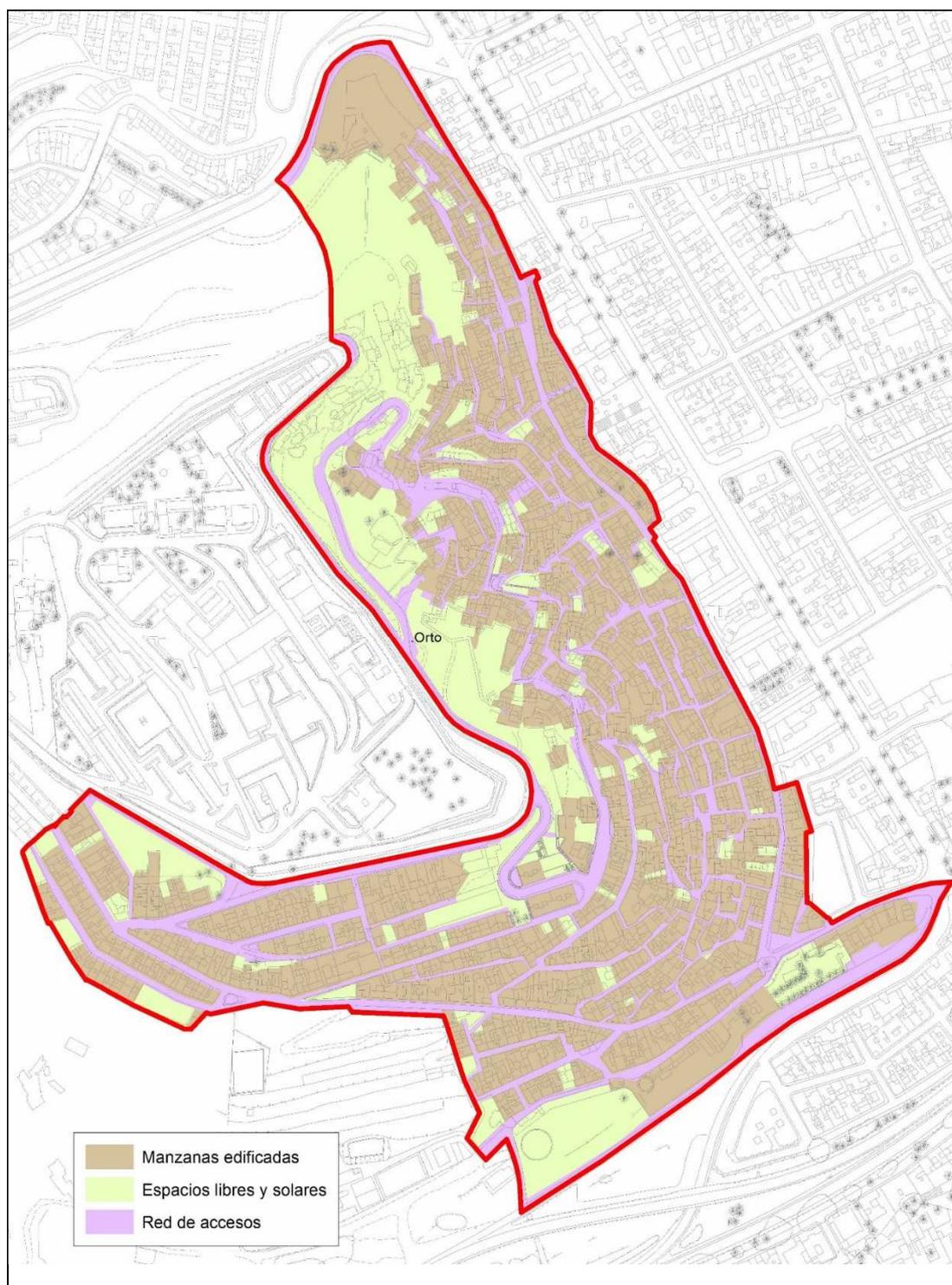
Cuantificación general de la estructura urbana

Mes	Anterior a 1901	1901-1950	1950-1975	Posterior a 1975	Espacios libres/ solares	TOTAL
Número de parcelas construidas	311	322	183	135	106	1.061
% de parcelas construidas	29,3 %	30,3 %	17,2 %	14,0 %	9,9 %	100 %
Superficie de parcela	34.748 m ²	28.840 m ²	18.267 m ²	17.339 m ²	32.320 m ²	131.832 m ²
% de superficie de parcelas construidas del API	26,3 %	21,9 %	13,8 %	13,1 %	24,4 %	100 %
Superficie media de parcela	112 m ²	89 m ²	100 m ²	128 m ²	305 m ²	124 m ²
Superficie construida. Edificabilidad	40.929 m ²	40.778 m ²	35.074 m ²	33.219 m ²	0 m ²	150.425 m ²
% de la edificabilidad en el API	27,2 %	27,1 %	23,3 %	22,1 %	0,0 %	100 %
Número medio de plantas en edificaciones	1,5	1,7	2,3	2,4	0	1,9
Número de viviendas	326	345	279	181	0	1.134
% del número de viviendas en el API	28,7 %	30,4 %	24,6 %	15,9 %	0,0 %	100 %
% de parcelas edificadas con uso residencial	94,8 %	95,0 %	89,1 %	75,5 %	0,0 %	84,5 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro. *Lectura de septiembre de 2017*



Visión general de la estructura urbana. Ortoimage



Visión general de la estructura urbana. Simplificación de referencia



Resumen gráfico sobre la estructura urbana

Esta estructura parcelaria del conjunto edificado se distribuye predominantemente en los intervalos de superficie inferior a 300 m², dado que conforman un 78,13% de las unidades y un 75,1% de la superficie en planta. De hecho, las de menos de 100 m² son igualmente numerosas, al abarcar un 61,45% de las unidades y un 31,65% de su superficie. Por tanto, su prevalencia en el dibujo espacial del API es notoria.

Podemos considerarlo una caracterización común a los barrios tradicionales de riesgo urbano tradicional o histórico que, en su origen, carece de elementos de gran extensión superficial asociadas a dotaciones o equipamiento y presenta una impronta destacada en el formato espontáneo y de perfil social con bajo poder adquisitivo.

Distribución del conjunto edificado por tamaño de superficie de parcela en el ámbito

	Menos de 100 m ²	De 100 a 300 m ²	De 301 a 500 m ²	De 500 a 1.000 m ²	Más de 1.000 m ²	Ámbito (*)
Nº de unidades catastrales	652	386	15	6	11	1.061
% de unidades catastrales	61,45 %	16,75 %	1,41 %	0,56 %	1,03 %	100,00 %
Superficie de parcela (m ²)	41.754	57.900	5.773	4.482	25.174	131.919
% de superficie de parcela	31,65 %	43,89 %	4,37 %	3,40 %	19,08 %	100,00 %
Nº de viviendas	678	453	13	0	0	1.134
% de viviendas	59,79 %	39,95 %	1,14 %	0,00 %	0,00 %	100,00 %
Superficie construida (m ²)	68.124	69.111	2.607	426	11.439	150.425
% de superficie construida	45,28 %	45,94 %	1,73 %	0,28 %	7,60 %	100,00 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro. *Lectura de septiembre de 2017*

(*) No incluyen los accesos interiores.

El conjunto edificado está constituido fundamentalmente por la modalidad de inmuebles entremedianeras en casa terrera cuya volumetría se define por el formato de una y dos plantas.

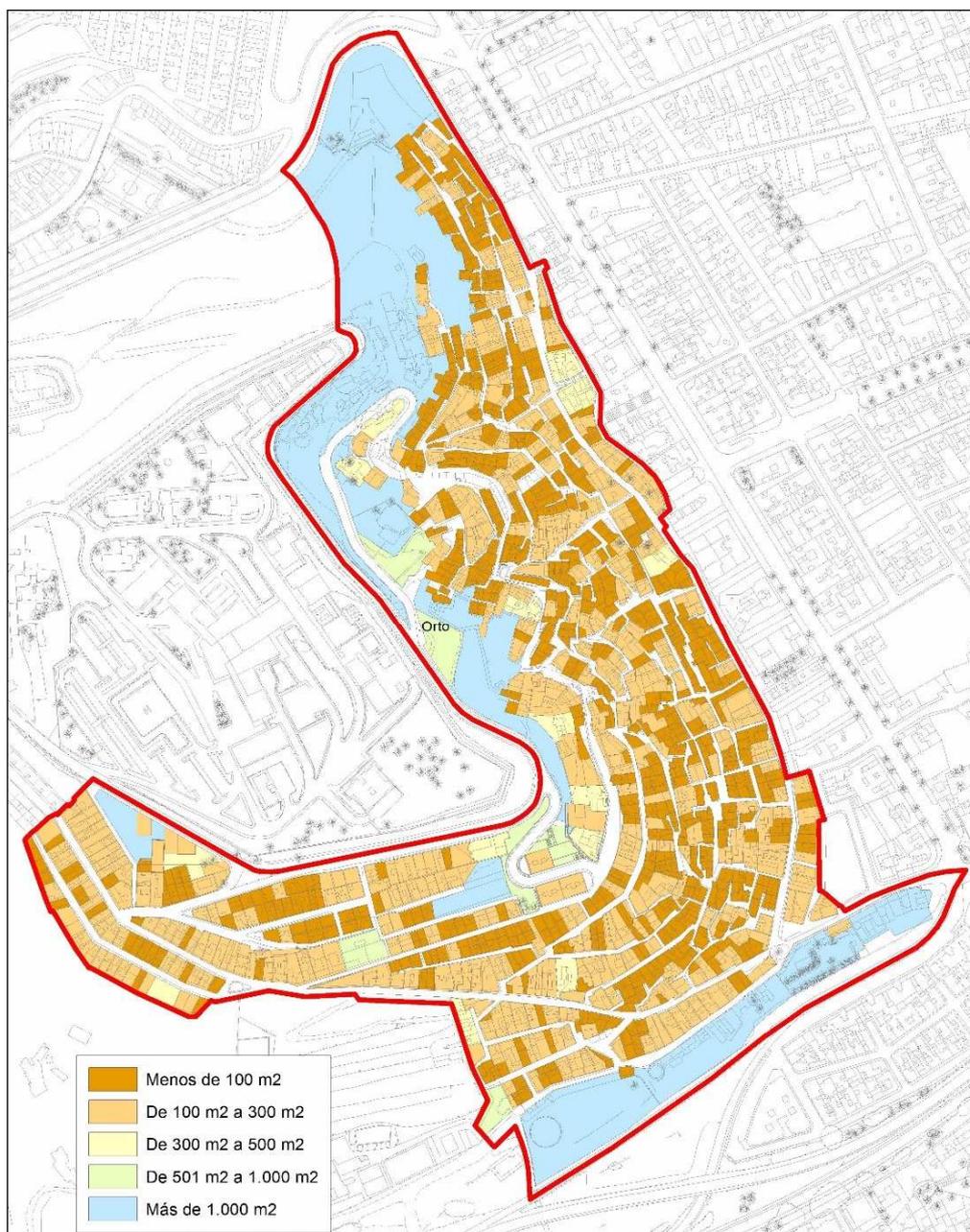
Esta disposición favorece la lectura de una perspectiva heterogénea del proceso de ocupación en ladera, en la que las soluciones de adaptación a la misma y de necesidades de alojamiento, inciden en una identificación más clara del ámbito que se ordena. Bien es verdad y como hemos expuesto, que se distribuyen ejemplos aislados de inmuebles con moderada o destacada volumetría que distorsionan esta perspectiva. Este fenómeno es evidente en la zona alta, donde aparecen en la unidad de paisaje 9 (San Nicolás nuevo) varias piezas asociadas a conjuntos de viviendas en un mismo inmueble.

Distribución del conjunto edificado por la altura edificatoria en el ámbito ordenado

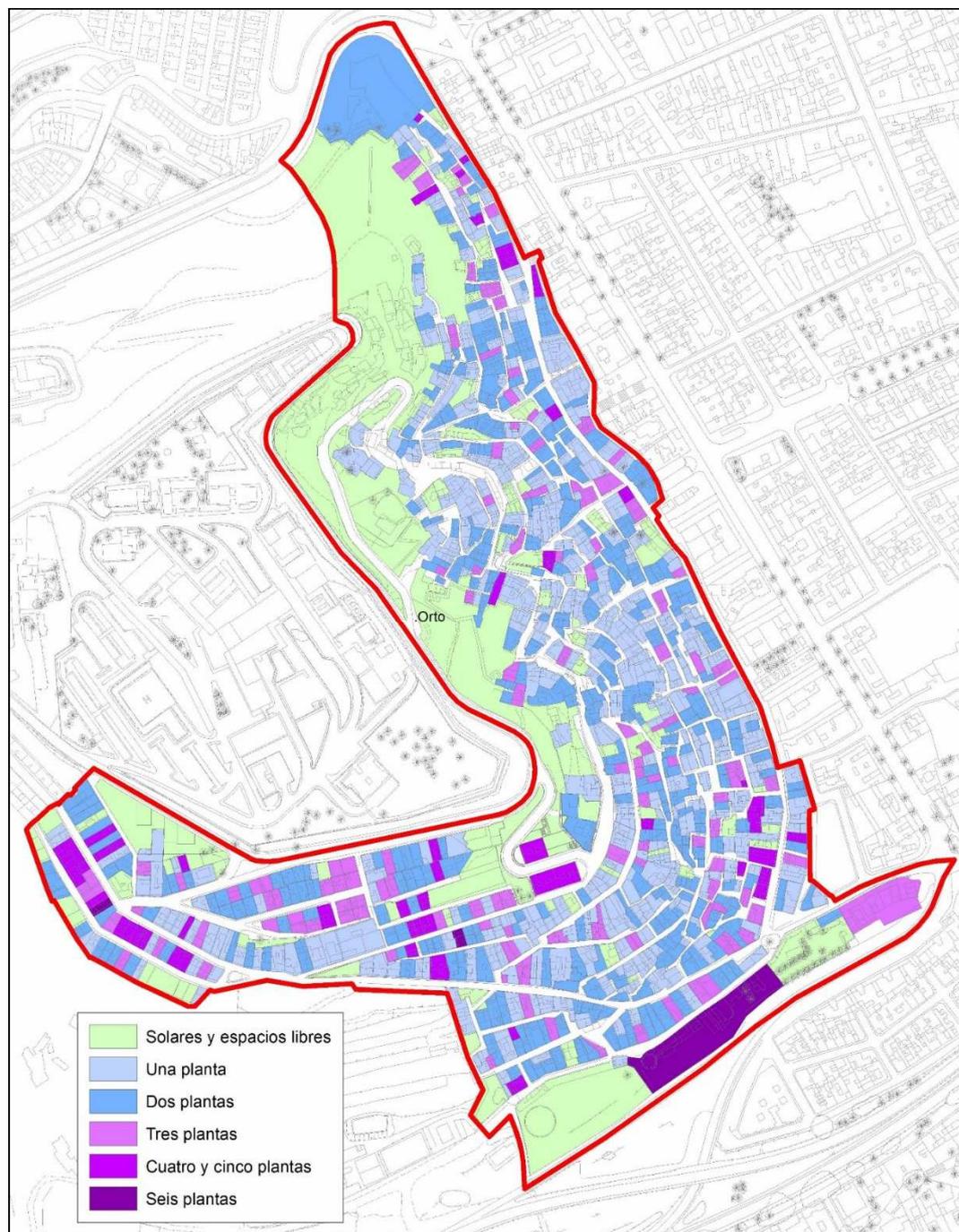
	De 1 planta	De 2 plantas	De 3 plantas	De 4 y 5 plantas	De 6 y más plantas	Ámbito
Nº de inmuebles	389	370	137	55	3	1.061
% de inmuebles	36,66 %	34,87 %	12,91 %	5,18 %	0,28 %	100,00 %
Superficie de parcela (m ²)	40.066	37.913	12.971	5.806	2.690	131.919
% de superficie de parcela	30,37 %	28,74 %	9,83 %	4,40 %	2,04 %	100,00 %
Superficie construida (m ²)	35.753	61.129	32.606	18.309	2.628	150.425
% de superficie construida	23,76 %	40,64 %	21,67 %	12,17 %	1,74 %	100,00 %
Nº de viviendas	384	408	178	151	13	1.134
% de viviendas	33,86 %	35,98 %	15,69 %	13,31 %	1,14 %	100,00 %

Fuente: Trabajo de campo para el inventario de altura edificatoria y Sede Electrónica del Catastro.

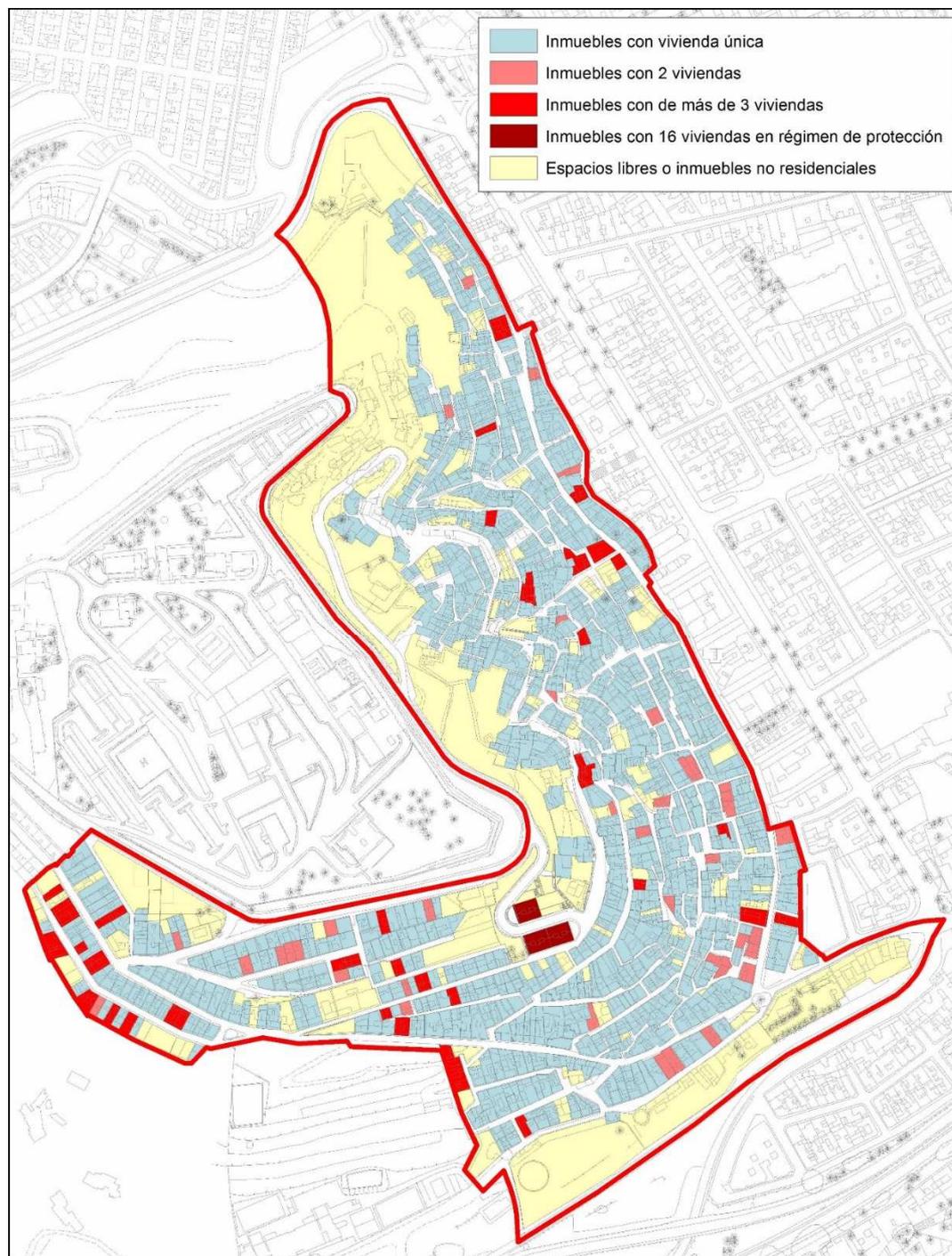
Lectura de septiembre de 2017



Distribución del conjunto edificado según la superficie de la parcela



Distribución del conjunto edificado según la altura construida



Distribución del conjunto edificado según el número de viviendas

5.3 La estructura de movilidad asociada al ámbito urbano

La singularidad de los entornos tradicionales y en laderas de apreciable pendiente por sus características de origen, desarrollo y actual formalización como ámbito urbano, está asociada a un conjunto de problemas específicos de movilidad y accesibilidad. Por una parte, su viario suele resultar inadecuado para los actuales medios de transporte mecanizados de gran volumetría (transporte público). Por otra, su integración en un entorno urbano residencial se resuelve en una muy alta proporción de recorridos peatonalizados, que suelen darse en formato de accesos longitudinal, callejuela, escalinata y afines. En uno u otro caso, la literatura sobre estas zonas es profusa en la problemática que envuelve al tratamiento urbanístico de la movilidad y sus efectos.

Actualmente, el ámbito de ordenación en el Risco de San Nicolás presenta un uso mayoritario del acceso peatonal; más que nada por la imposibilidad de su trama edificada para acondicionar calles rodadas en una relación de causa-efecto. El impacto directo que genera en este tipo de barrios de risco con limitada oferta de calzada, se ve incrementado por una intensificación de las pocas vías adaptadas a tal fin (Real de San Nicolás, Domingo Guerra del Río, Álamo, Sierra Nevada, Nilo, Guadiana). En el peor de los casos, es común la indisciplina de muchos conductores que provocan situaciones de congestión y difícil coexistencia con el resto de usuarios de la vía pública (aparcamientos inadecuados, invasión de espacios peatonales, etc.).

La experiencia en la planificación de los barrios históricos en Gran Canaria y el resto de España observa una destacada orientación del tratamiento de la movilidad hacia la reducción de la presencia del vehículo privado. Pero en el API-03, el efecto de la pendiente en el confort del tránsito, la edad media destacada de sus residentes o el destacado abandono de las edificaciones (tanto viviendas como unidades de tejido económico local) se contradice con los cánones básicos de respuesta a la demanda potencial de la zona. Como toda zona urbana residencial, la población necesita poder aparcar sus vehículos en las proximidades de sus viviendas y los usuarios de las pymes y oficinas de este tejido doméstico requiere la accesibilidad en automóvil para ciertas actividades básicas (operaciones de carga y descarga, vehículos de servicio, compras, vehículos de servicio público).

Menos relación para la pervivencia del Risco tiene, por el contrario, la incursión de los vehículos de visitantes en el ámbito, bien como recorrido de paso o como soporte de aparcamientos relacionados con actividades externas.

Por adelantado, conviene advertir que el Plan Especial no está dirigido a ordenar específicamente la movilidad. El planteamiento es discernir el escenario urbano en su globalidad, como base para la toma de decisiones que puedan afectar entre otros aspectos a los desplazamientos de la población usuaria en el ámbito. En este escenario, las determinaciones o actuaciones directas sobre la reurbanización en un sentido u otro del espacio público se remiten a otros documentos o estrategias adscritas a la gestión urbana.

El sistema viario en el ámbito del área API-03 es una sucesión casi infinita de calles menores, callejuelas, recorridos locales sin salida, escalinatas y otras formas de acceso en la que resulta relativamente difícil definir calles de cierto desarrollo longitudinal y función estructurante.

Entre éstas se mencionan por un lado las que actúan de perímetro exterior (C/. Bernardino Correa Viera; C/. Domingo Guerra del Río-San Nicolás, C/. Real del Castillo y C/. Sierra Nevada) que complementan la función básica de conexión del barrio con su red interna, con la de relación de ésta con el resto del sistema viario de la ciudad.

Por otro, a media ladera se observan varios recorridos con definición longitudinal más o menos prolongada de Norte a Sur y, en el entorno de San Francisco, de Este a Oeste, tales como la C/. Gobernador Marín Acuña, la C/. Francisco Rodríguez Pérez, la C/. Álamo-Callejón del Molino, la C/. Teide, la C/. Guadiana, la C/. Granate, la C/. Domingo Gutiérrez, la C/. Nilo, la C/. Girasol, la C/. Limonero, la C/. Mirasol, la C/. Troya. En muchos casos, son accesos peatonales. Actúan en todos los ejes como colectores interiores de la movilidad de los residentes.

Caracterización del sistema de acceso en el API-03

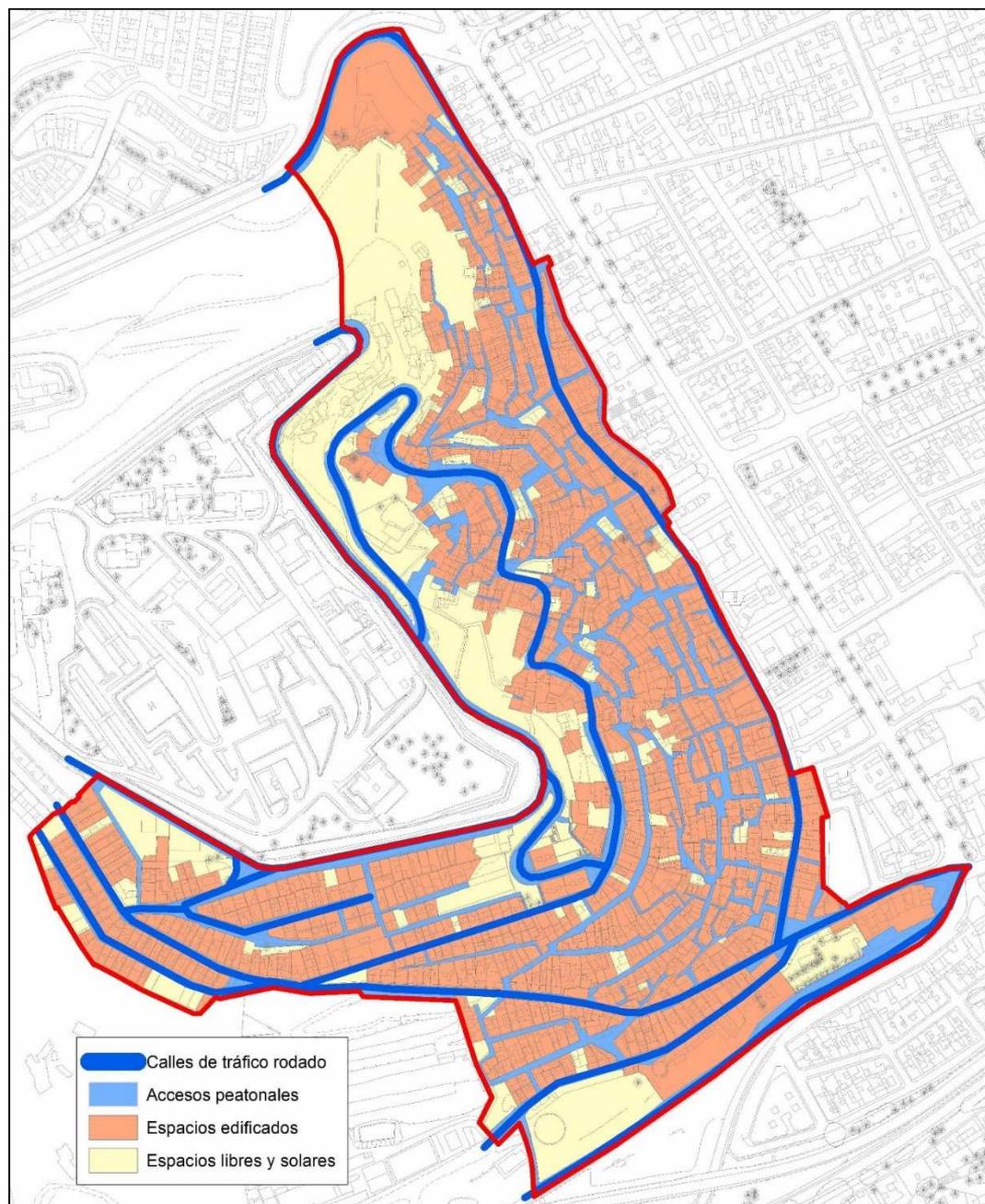
Denominación	Anchura media (m)	Longitud (m)	Tipo	Movilidad prevalente
Domingo Guerra del Río	5,5	729	Calle estructurante principal	Tráfico rodado
Turia	3,0	38	Acceso local	Peatonal
Tajo	1,6	44	Acceso local	Peatonal
Callejuela Tajo	3,0	13	Escalinata	Peatonal
Saturno	2,7	140	Calle estructurante interior	Peatonal
Callejuela Saturno I	1,8	20	Acceso local - rampa	Peatonal
Callejuela Saturno II	2,4	10	Acceso local - rampa	Peatonal
Callejuela Saturno III	3,8	17	Escalinata	Peatonal
Verona	2,5	87	Calle estructurante interior	Peatonal
Tesoro	2,5	143	Calle estructurante interior	Peatonal
Callejuela Tesoro I	2,3	31	Acceso local - rampa	Peatonal
Plataforma Primera I	1,1	33	Acceso local - rampa	Peatonal

Caracterización del sistema de acceso en el API-03

Denominación	Anchura media (m)	Longitud (m)	Tipo	Movilidad prevalente
Segura	1,5	86	Acceso local	Peatonal
Callejuela Segura	1,5	26	Acceso local - rampa	Peatonal
Sirena	2,8	29	Escalinata	Peatonal
Troya	3,0	120	Calle estructurante interior	Peatonal
Escalinata Troya	2,4	89	Escalinata	Peatonal
Minerva	6,4	202	Acceso local	Peatonal
Madera	2,0	117	Calle estructurante interior	Peatonal
Rueda	2,0	31	Acceso local - rampa	Peatonal
Mirasol I	2,0	111	Calle estructurante interior	Peatonal
Madroño	1,6	26	Acceso local - rampa	Peatonal
Nogal	2,7	158	Calle estructurante interior / Escalinata	Peatonal
Nilo-Guadiana	3,0	955	Calle estructurante principal	Tráfico rodado
Mirasol II	2,2	158	Calle estructurante interior	Peatonal
Mirasol III	1,5	25	Escalinata	Peatonal
Mirasol IV	1,6	33	Escalinata	Peatonal
Mirasol V	2,3	162	Escalinata	Peatonal
Nervión	1,9	31	Acceso local - rampa	Peatonal
Gregorio Gutiérrez	4,0	379	Calle estructurante interior	Peatonal
Moneda	1,6	116	Acceso local	Peatonal
Mercurio I	2,7	33	Acceso local - rampa	Peatonal
Mercurio II	1,8	29	Acceso local - rampa	Peatonal
Roble	4,0	140	Calle estructurante interior / Escalinata	Peatonal
Nieve	2,2	94	Acceso local	Peatonal
Dr. Manuel de la Nuez	2,0	102	Calle estructurante interior	Peatonal
Milagro	2,0	54	Acceso local / Escalinata	Peatonal
Limonero	2,2	168	Calle estructurante interior	Peatonal
Lirio	2,2	72	Escalinata	Peatonal
Luna	2,6	116	Calle estructurante interior / Escalinata	Peatonal
Lago	2,5	51	Acceso local	Peatonal
Lorenzo Alemán García	3,0	73	Acceso local - rampa	Peatonal
Giralda	2,4	37	Acceso local - rampa	Peatonal
Girasol	2,1	222	Calle estructurante interior / Escalinata	Peatonal
Gabarra	2,2	155	Calle estructurante interior / Escalinata	Peatonal
Gato	2,2	33	Acceso local	Peatonal
Globo	2,2	82	Escalinata	Peatonal
Galón	2,0	64	Acceso local - rampa	Peatonal
Gaviota	3,0	117	Acceso local	Peatonal
Real del Castillo-San Nicolás	7,0	726	Calle estructurante principal	Tráfico rodado
Granate	3,2	108	Acceso local	Peatonal
Gacela	2,7	112	Acceso local	Peatonal

Caracterización del sistema de acceso en el API-03

Denominación	Anchura media (m)	Longitud (m)	Tipo	Movilidad prevalente
Pedro Quintana	4,1	118	Acceso local	Peatonal
Pedro Quintana escalinata	2,5	107	Escalinata	Peatonal
Álamo	5,5	264	Calle estructurante interior	Tráfico rodado
Galera	4,2	24	Acceso local - rampa	Peatonal
Pambaso	4,0	56	Escalinata	Peatonal
Bernardino Correa Viera	9,5	392	Calle estructurante principal	Tráfico rodado
Acequia	6,0	78	Acceso local	Peatonal
Teide	3,7	224	Acceso local	Peatonal
Mulhacén	6,0	148	Calle estructurante interior	Tráfico rodado
Mulhacén II	4,6	39	Acceso local - rampa	Peatonal
Sierra Nevada	8,2	806	Calle estructurante principal	Tráfico rodado
San Nicolás de Bari	9,5	147	Acceso local	Tráfico rodado
Gobernador Marín Acuña	7,0	88	Calle estructurante interior	Tráfico rodado
Padre Fco. Rodríguez Pérez	6,2	186	Acceso local	Tráfico rodado



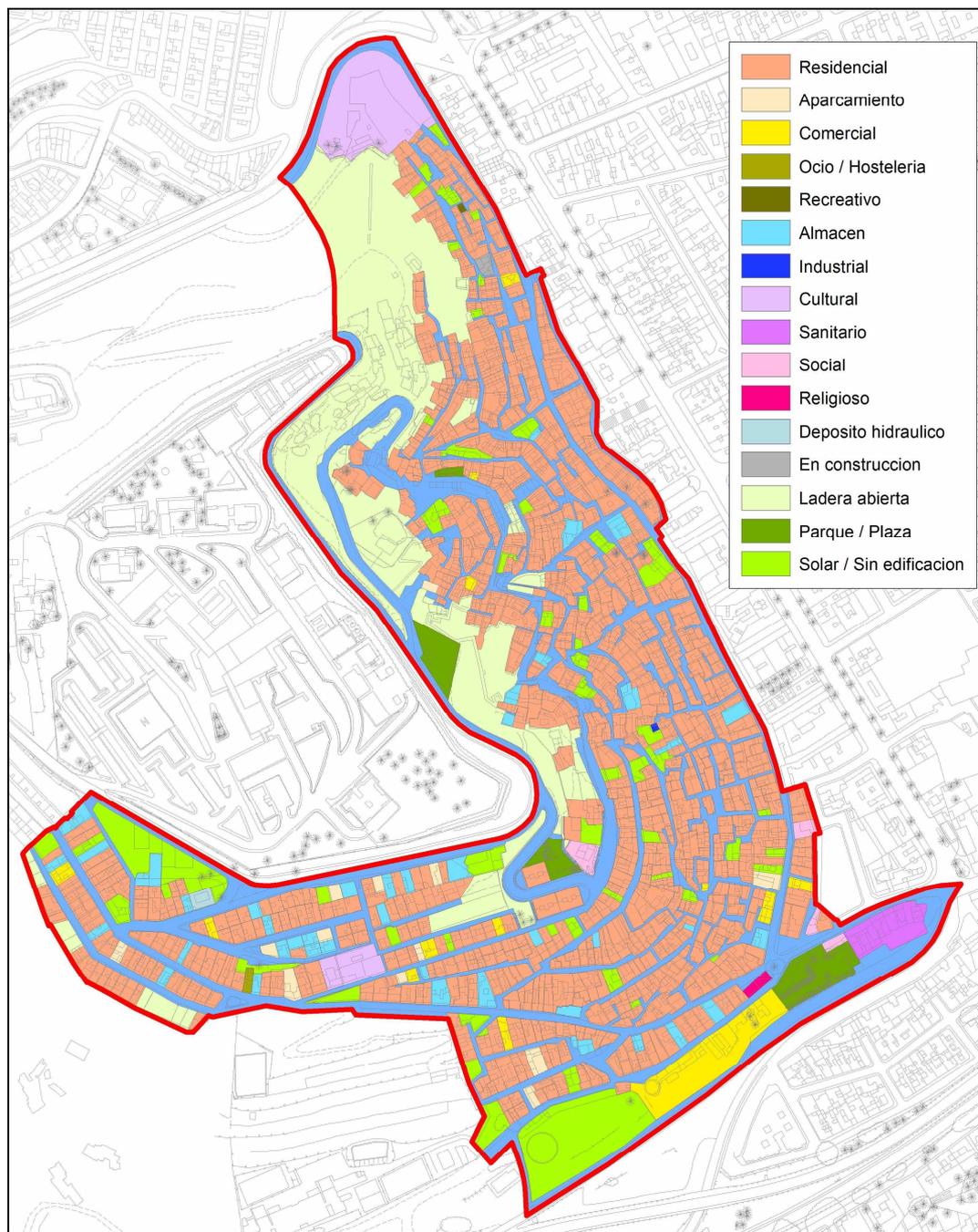
Configuración del sistema de accesos.

Distribución del conjunto edificado por la altura edificatoria en el ámbito ordenado

Tipo	Longitud (m)	%
Calles estructurantes principales vinculadas al tráfico rodado con o sin aceras	3.608	38,3
Calles estructurantes interiores vinculadas al tráfico rodado sin aceras (salvo tramos)	500	5,3
Calles estructurantes interiores vinculadas al acceso peatonal en recorrido llano o rampa	1.525	16,2
Calles estructurantes interiores vinculadas al acceso peatonal en escalinata	791	8,4
Accesos locales vinculados al tránsito peatonal en llano	1.754	18,6
Accesos locales vinculados al tránsito peatonal en rampa	561	5,9
Accesos locales vinculados al tránsito peatonal en escalinata	685	7,3
Longitud total de los accesos en el API-03 (m)	9.424	100,0
Longitud total de los accesos en tráfico rodado (m)	4.108	43,6
Longitud total de los accesos peatonales (m)	5.316	56,4
Superficie delimitada por los accesos en el API-03 (m²)	66.018	
% de superficie de accesos respecto al conjunto del API-03	33,36 %	

Fuente: Trabajo de campo y análisis cartográfico.

5.4 Los usos del suelo y la edificación



Usos del suelo y la edificación (en planta baja).

5.5 El Plan Especial en vigor

El Plan General de Ordenación Urbana de 1989 determinó para el barrio un PERI con el siguiente objeto:

"El fundamento de esta actuación se deriva de la necesidad de mejorar las condiciones de salubridad, habitabilidad y ornato, dotándolo, en lo posible, de los equipamientos necesarios. Las características formales de la actuación mantendrán la tipología edificatoria de la edificación en orden a conservar su identidad histórica".

El PERI de San Nicolás es redactado por la empresa GESPLAN, teniendo su aprobación en septiembre de 1998 (BOP 13/11/1998), teniendo un avance desde 1992.

Sus objetivos de ordenación pueden definirse en los siguientes:

- Potenciar la relación y el acceso de estas áreas con otras del municipio.
- Mejora de la estructura viaria interior.
- Higienización del barrio.
- Dotación de equipamientos.
- Ordenanza específica para este barrio en ladera.

El desarrollo urbanístico de esos objetivos puede resumirse en una ordenación pormenorizada con los siguientes aspectos fundamentales.

- Aplicación en todo el ámbito del actual API-03 de una ordenanza o tipología de "barrio histórico" (BH), mediante la cual se persigue la adaptación de las nuevas edificaciones a la tipología tradicional y de construcción en ladera en el barrio.
- Definir variedades de tipología y volumen constructivo según la altura el número de plantas existentes y permitidas (BH2 y BH3), planteándose algunas singularidades normativas de la edificación en ladera (fachada alta-fachada baja, escalonamiento de alturas, etc.).
- Se mantiene al nivel de determinación urbanística la vocación de barrio residencial como uso predominante (viviendas unifamiliares o en edificio colectivo).

- Se prevén otros usos complementarios posibles para propiciar tejido doméstico de economía o de servicios domésticos: comercio, industria artesanal, almacén menor, oficinas.

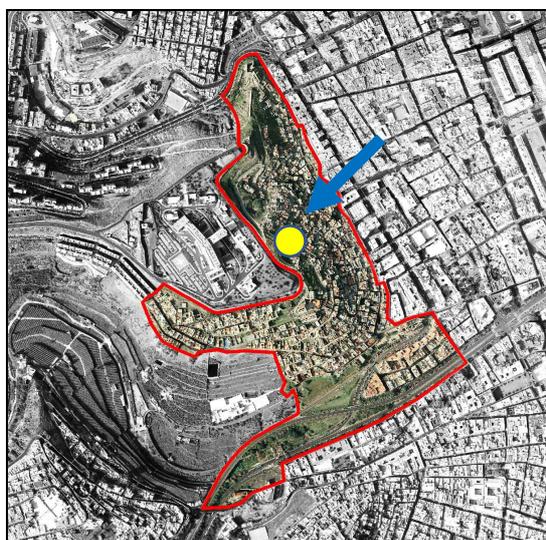
La mejora del sistema de acceso se formaliza en las siguientes actuaciones específicas:

- Nueva vía rodada desde la calle Real del Castillo a Urbanización Copherfam.
- Nueva vía rodada desde la calle anterior a la calle Gregorio Gutiérrez.
- Nueva vía rodada desde la calle Granizo a la calle Domingo Guerra del Río.
- Ensanchamiento, prolongación y mejora de las pocas existentes: Real del Castillo, conexión calle Guadiana-calle Sierra Nevada, calle Teide.
- Mejora de la red y accesos peatonales: ensanchamiento selectivo, mobiliario urbano, jardines.

Y en cuanto a las dotaciones y equipamientos, se previeron las siguientes piezas:

- Espacios libres, jardines y parques infantiles. Distribución de pequeñas plazas, espacio libre Prolongación Primero de Mayo - calle Álamo – calle Callejón del Molino, repoblación de laderas, gran plaza entre las calles Trasera Real y Sierra Nevada.
- Equipamientos educativos de preescolar en centros culturales multiusos.
- Equipamientos deportivos: gran área por encima del Colegio y otro entre calle Álamo y Prolongación Primero de Mayo.
- Equipamientos comerciales genéricos en bajos de edificios. Tejido doméstico.
- Equipamientos culturales en calle Domingo Guerra del Río.

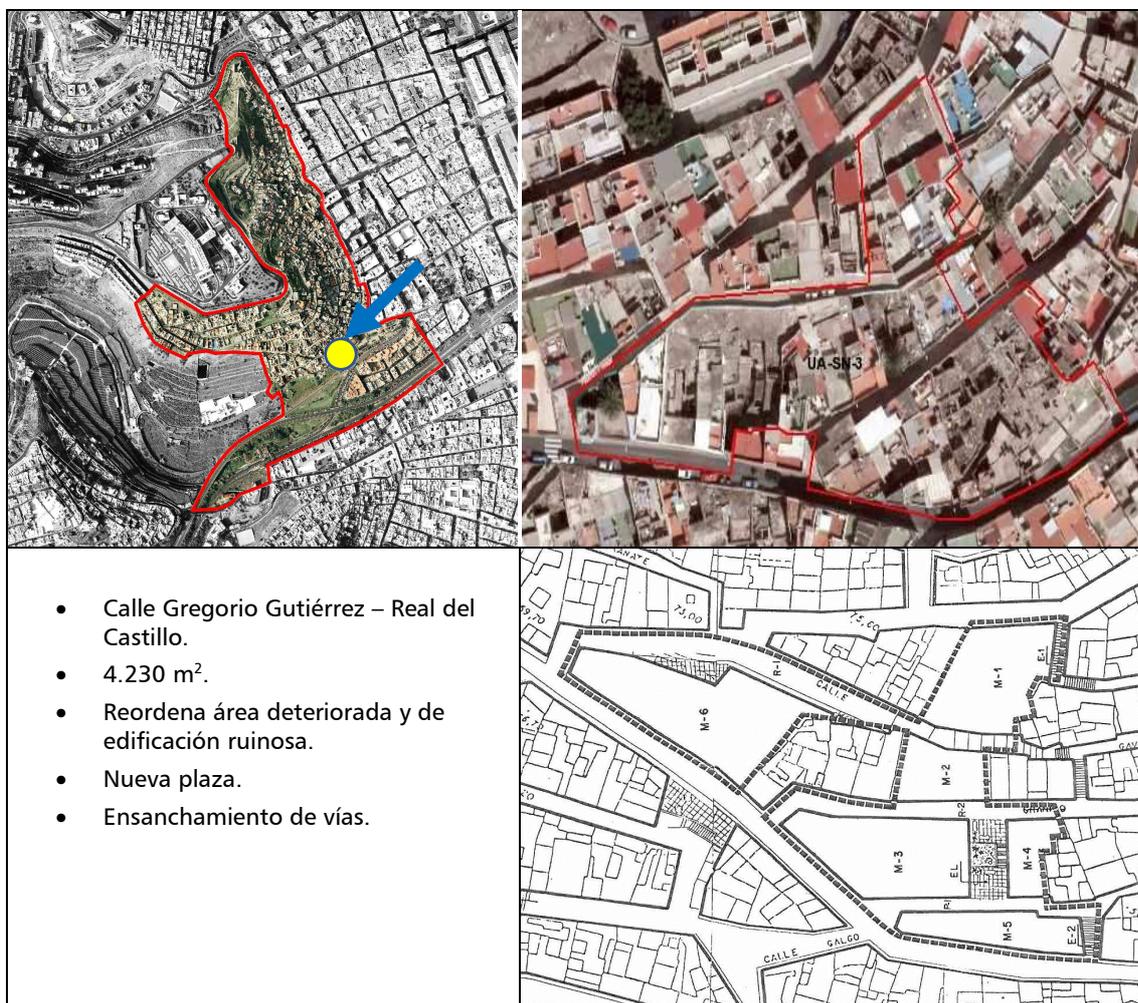
En ese escenario general, el tratamiento del ámbito se completa con un conjunto de tres enclaves destinados a su formalización mediante la figura de Unidad de Actuación, a los efectos de propiciar una renovación efectiva de esos puntos, atendiendo a las necesidades u oportunidad de su reconfiguración puntual de manzanas, edificios y accesos.



- Calle Dr. Manuel Nuez-calle Malta.
- 3.312 m².
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinosa.
- Nueva plaza.
- Nuevas y ensanchamiento de vías, rodoviales y peatonales.

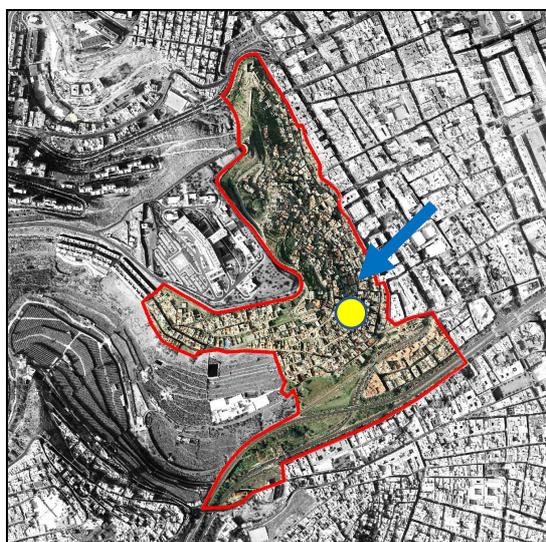


Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-1

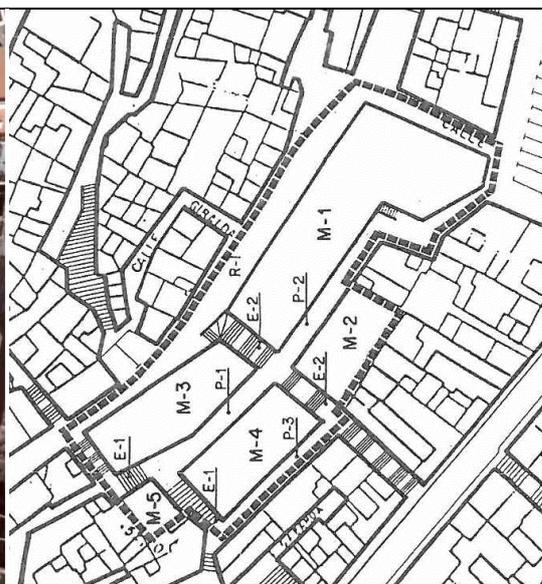


- Calle Gregorio Gutiérrez – Real del Castillo.
- 4.230 m².
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinosa.
- Nueva plaza.
- Ensanchamiento de vías.

Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-3



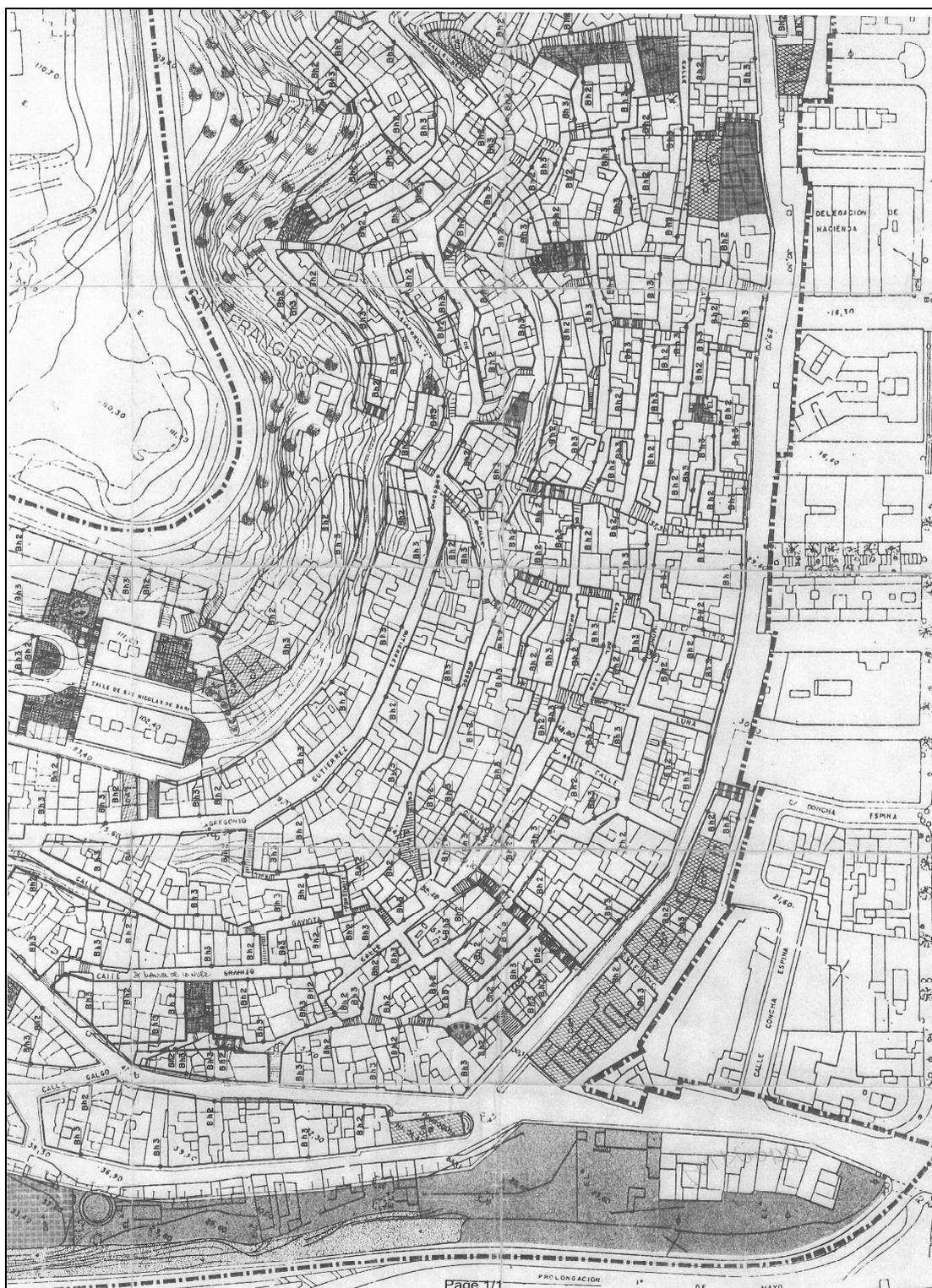
- Calle Dr. Manuel Nuez-Callejón Gato.
- 2.443 m².
- Reordena área deteriorada y de edificación ruinosa.
- Suavizar pendiente.
- Ensanchamiento de vías.



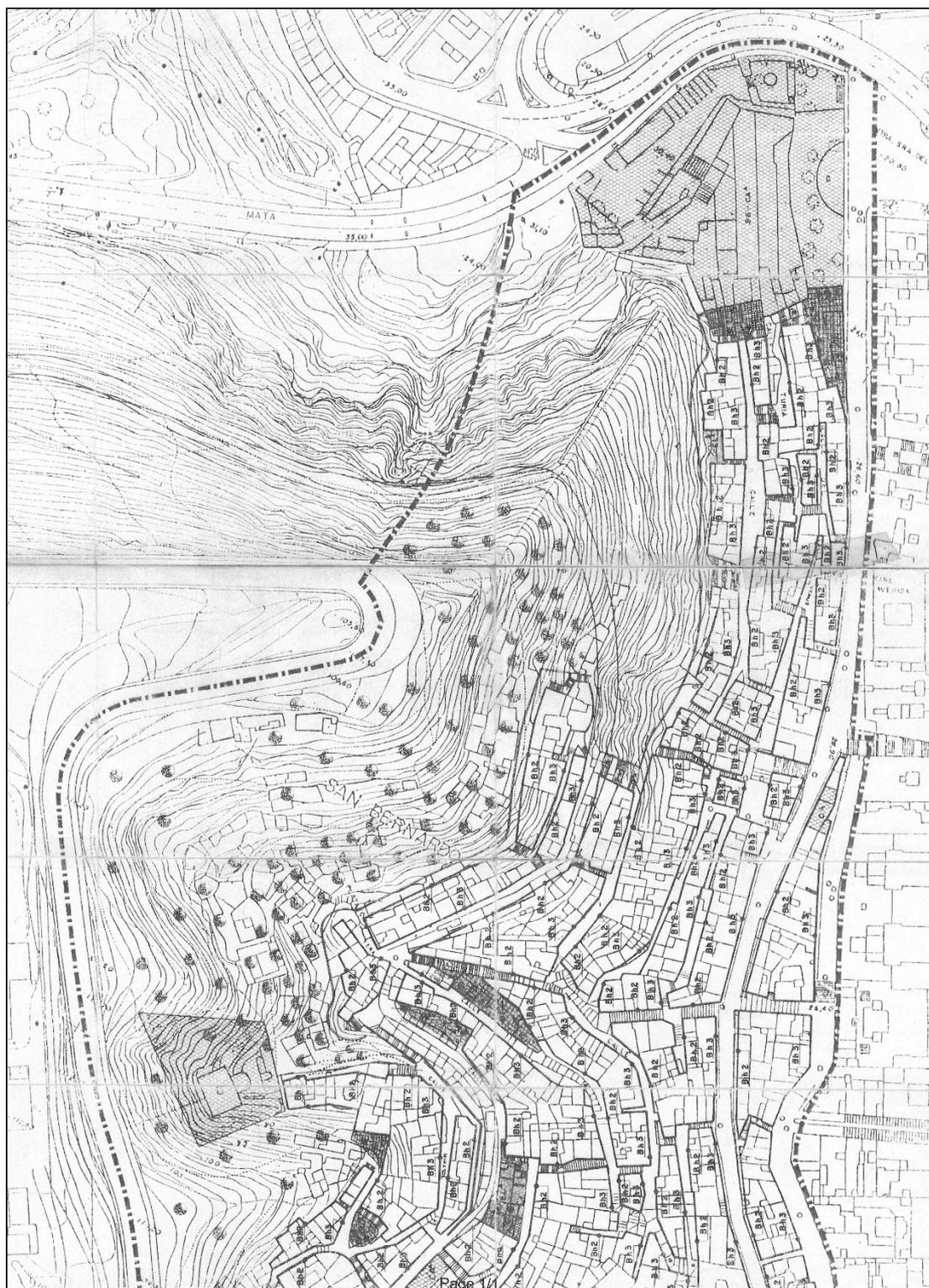
Resumen de la ordenación y determinaciones de la UA-SN-4



Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Francisco-San Nicolás



Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Nicolás-San Bernardo



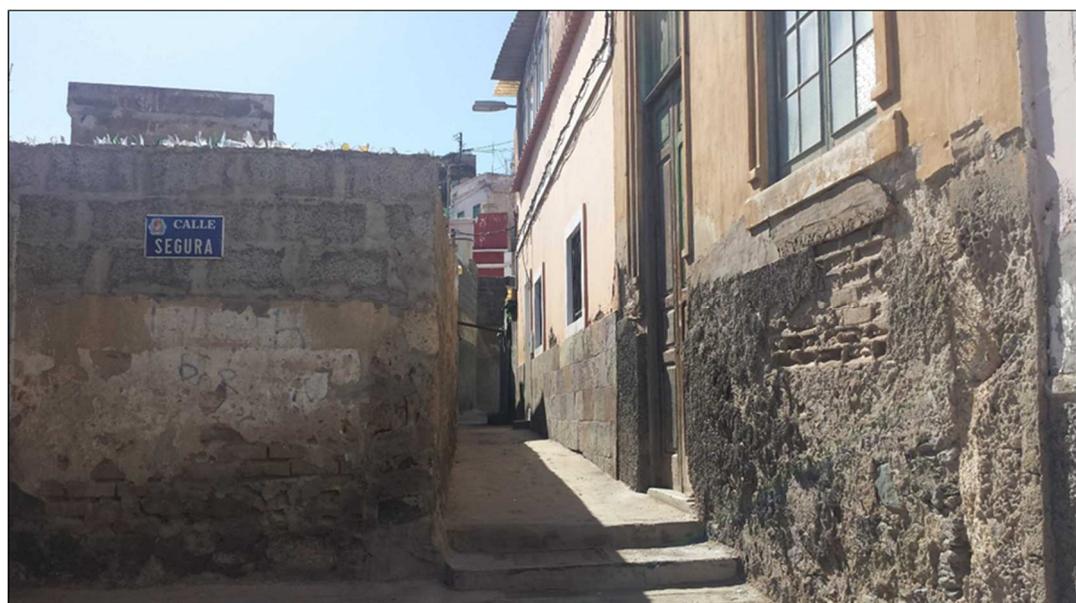
Plano de ordenanza del PERI en vigor. Margen San Lázaro

6. RESUMEN GRÁFICO DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL











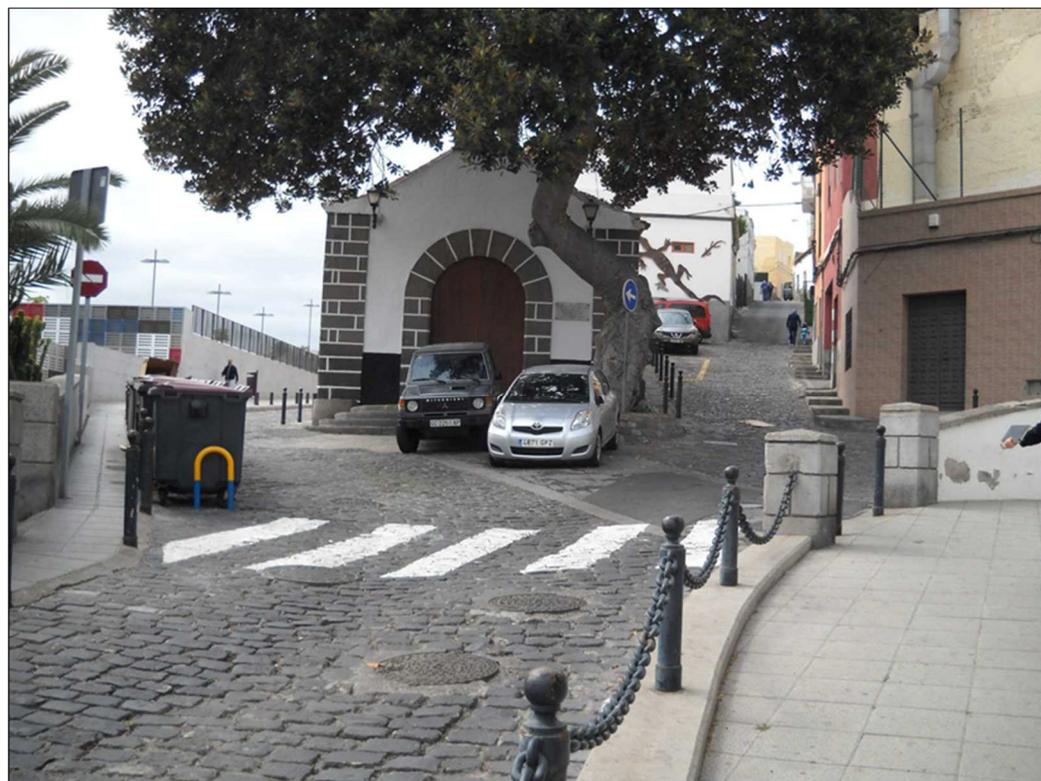


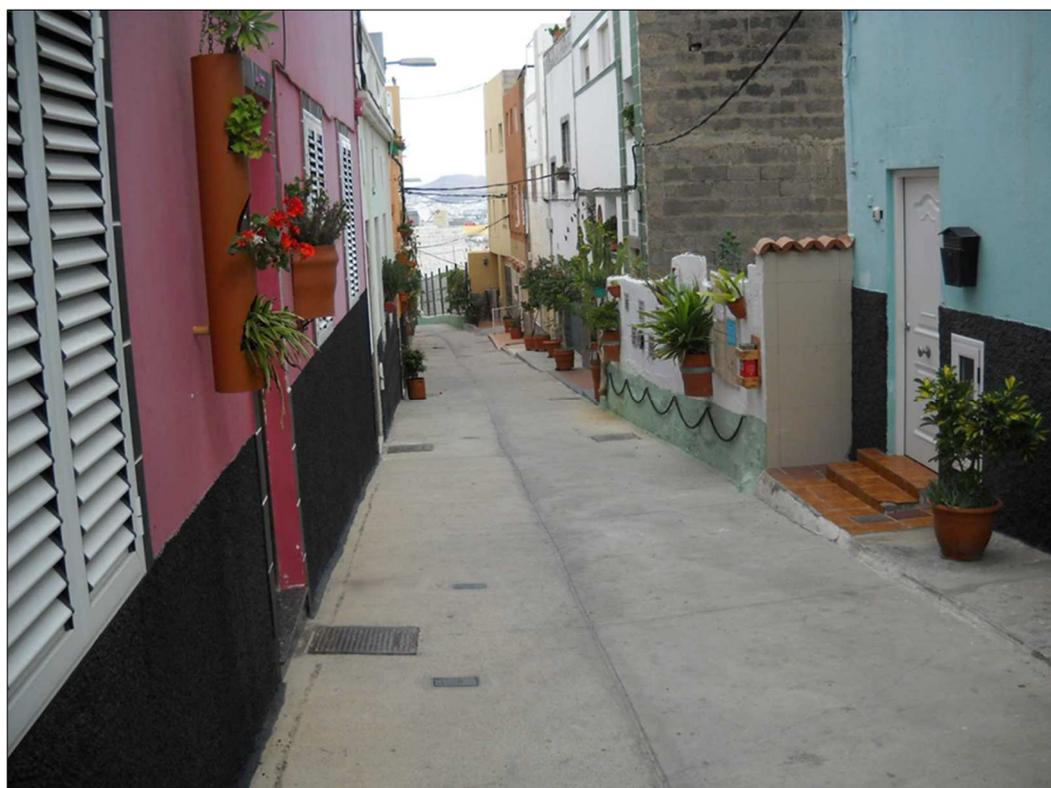


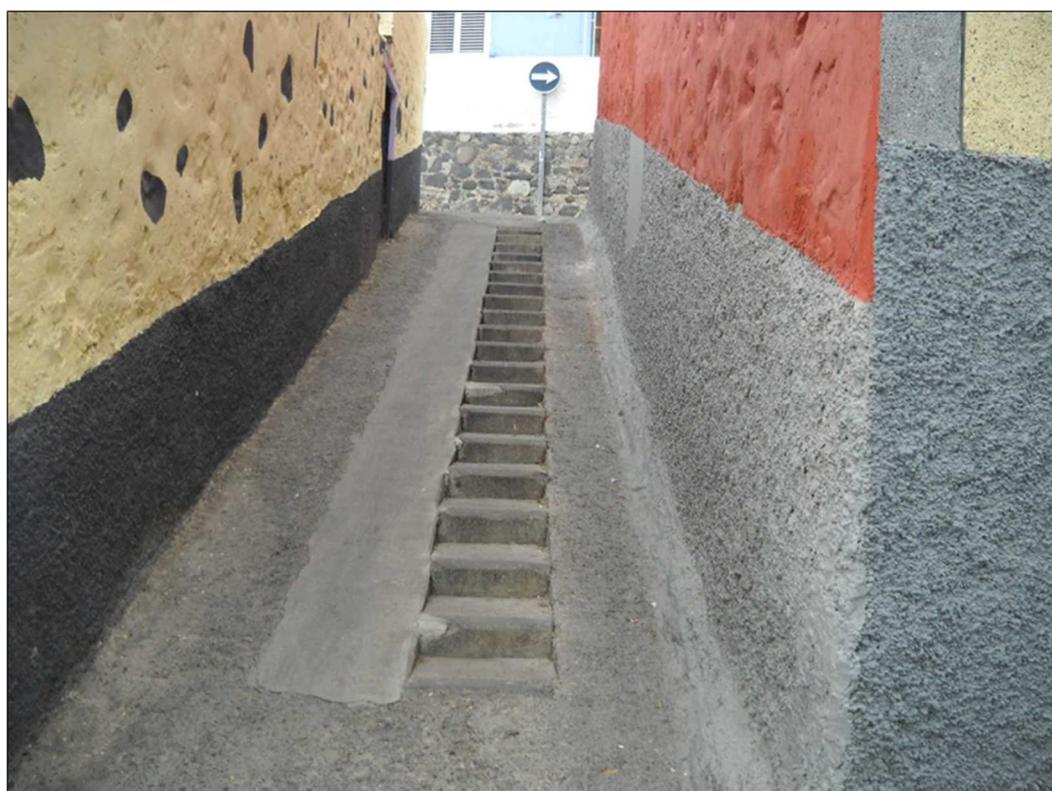






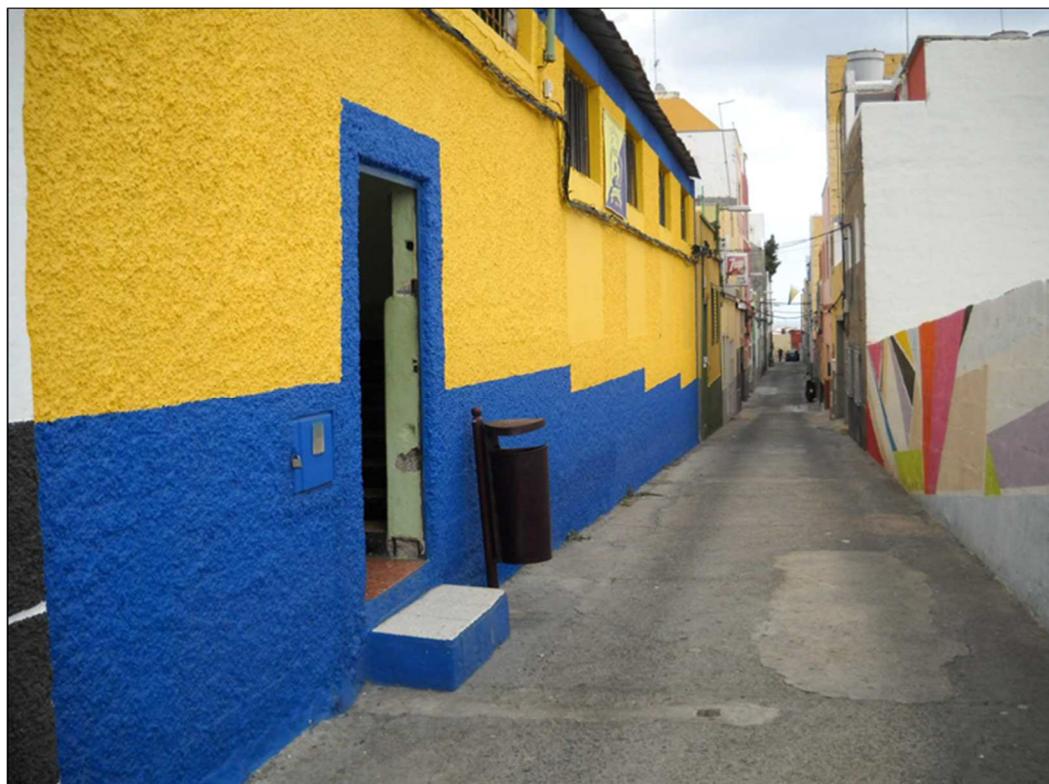


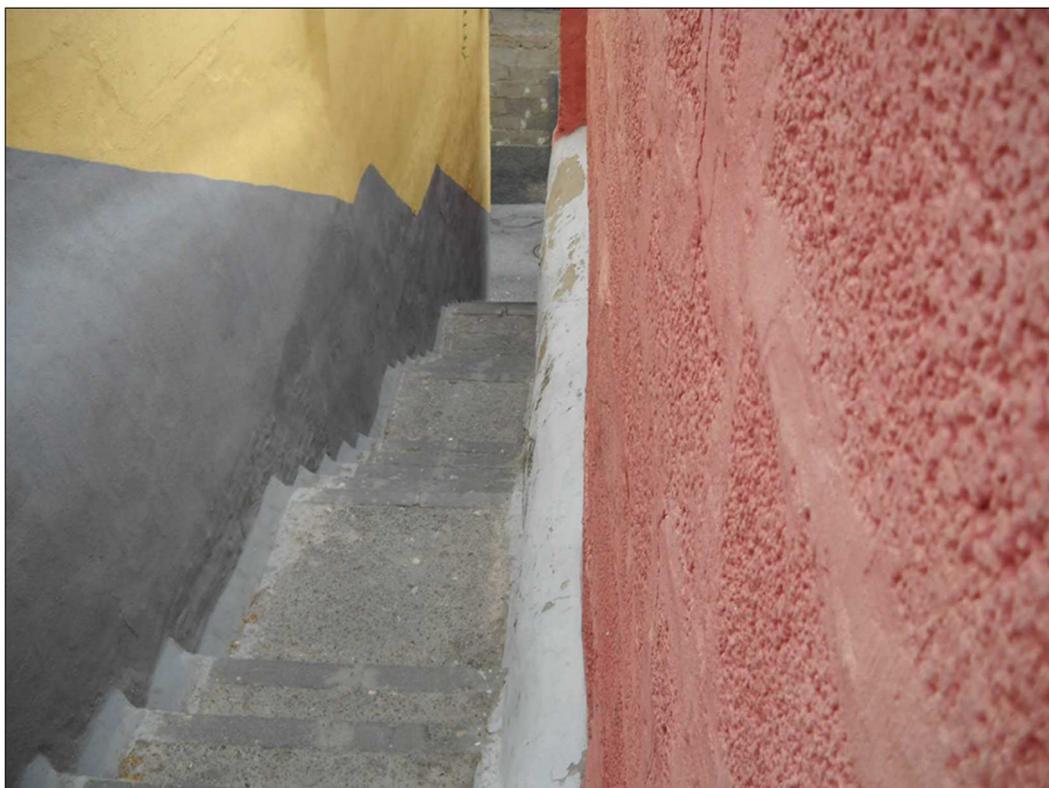






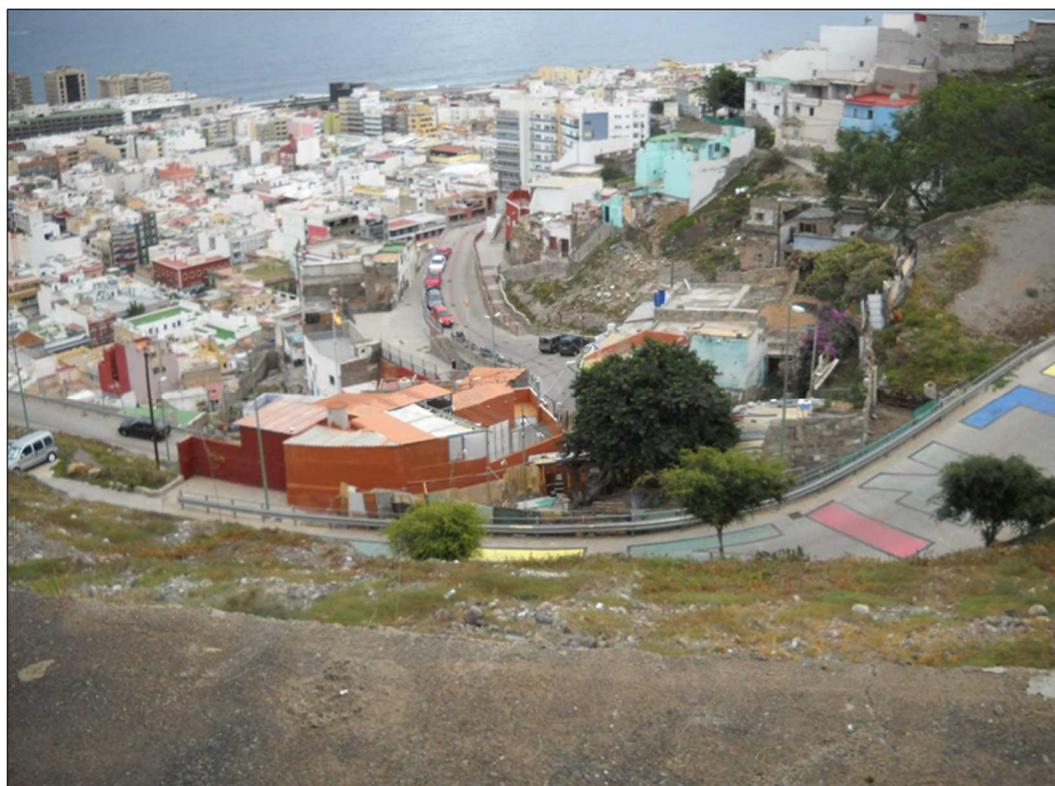
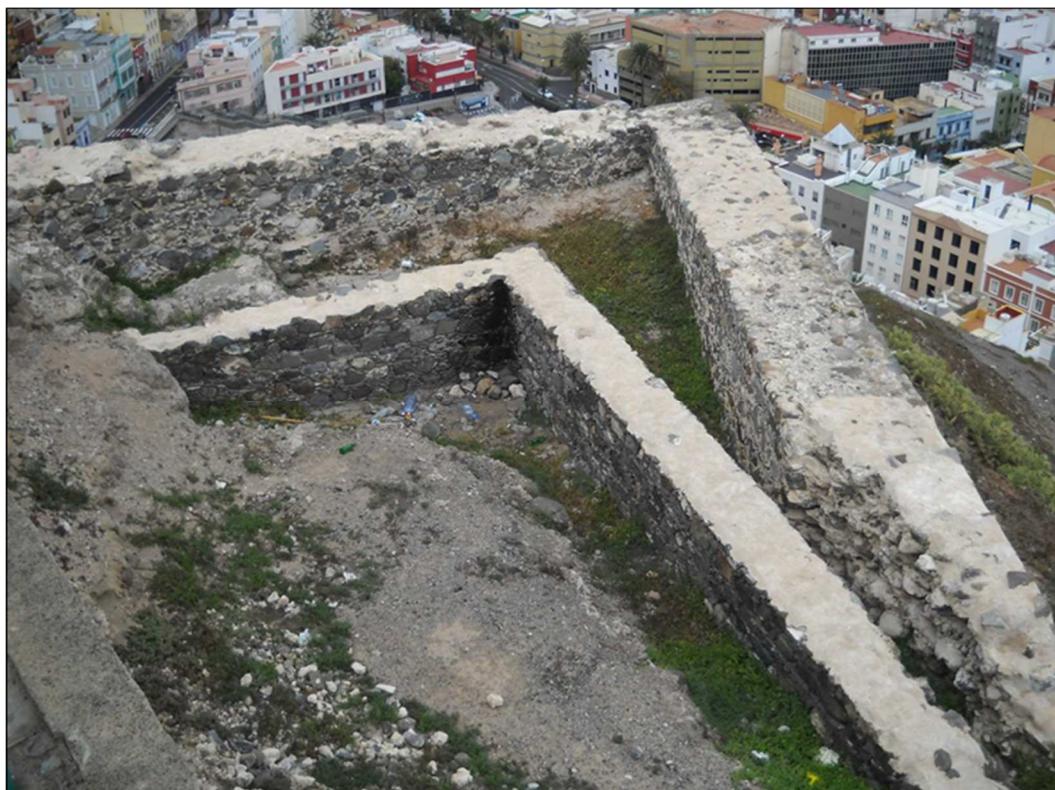












Elvira Monzón García. Arquitecta

Mario Suárez Naranjo. Geógrafo
