

canarias
OBJETIVO de PROGRESO



Unión Europea
Fondo Europeo
de Desarrollo Regional



**Gobierno
de Canarias**



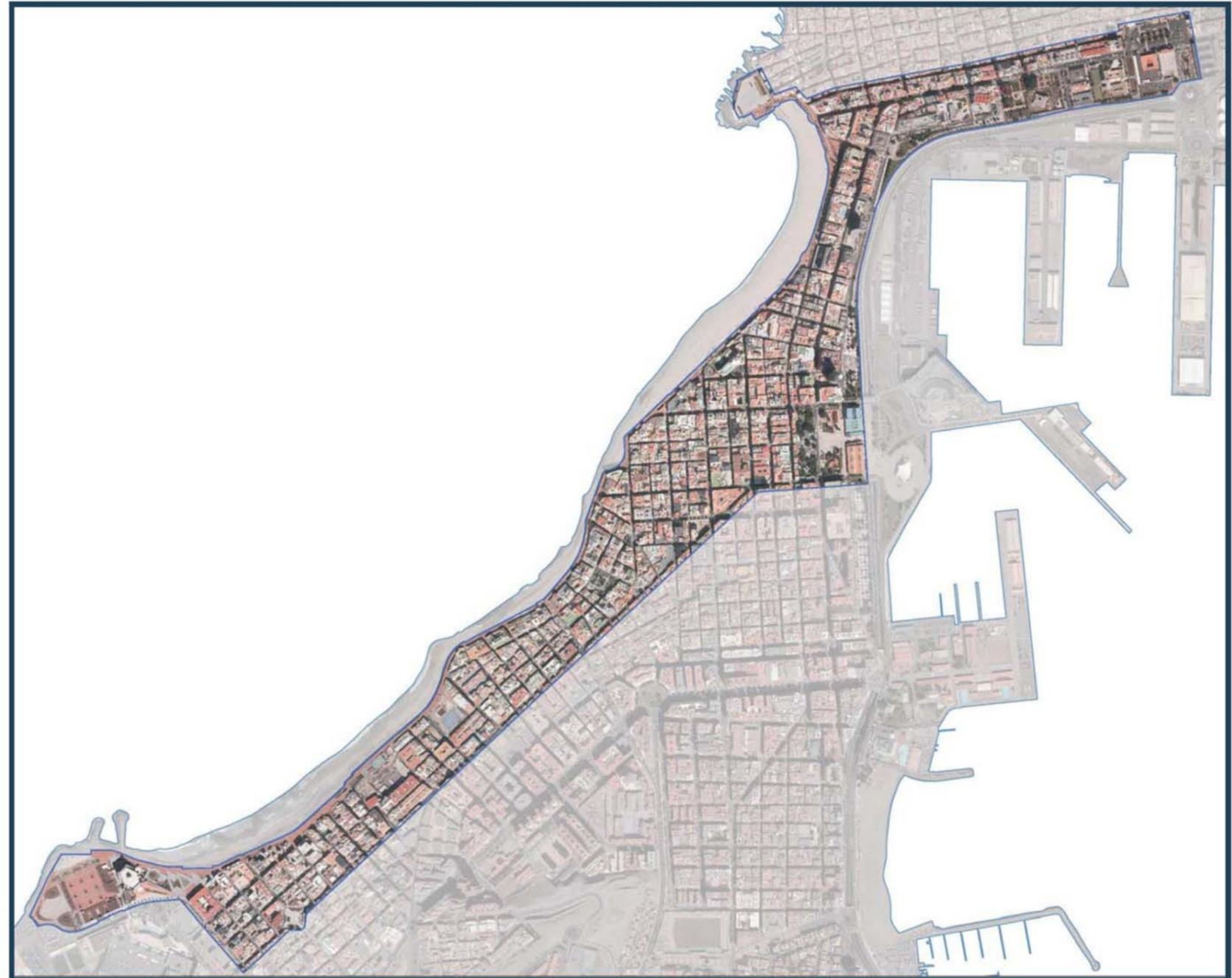
**Ayuntamiento
de Las Palmas
de Gran Canaria**



GEURSA
Sociedad Municipal de Gestión Urbanística
de Las Palmas de Gran Canaria, S.A.

Plan Director de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras

Las Palmas de Gran Canaria



Octubre de 2012

Volumen I. Análisis y Diagnóstico

Índice del Plan Director.

| | Página | | |
|---|-----------|--|------------|
| 0. DATOS GENERALES. | 1 | 4. DIAGNÓSTICO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. | 90 |
| 1. ANTECEDENTES. | 2 | 4.1. Aspectos generales. | 90 |
| 2. EL ÁMBITO DE ANÁLISIS Y LOS ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN. ZONA COMERCIAL Y CENTROS COMERCIALES ABIERTOS. | 5 | 4.2. El comportamiento del tejido de los locales. Inactividad, fachadas y espacio público inmediato. | 94 |
| 2.1. El espacio urbano en constante transformación. | 11 | 4.2.1. Inactividad de los locales. | 94 |
| 2.2. La concepción de la Zona Comercial Abierta como espacio urbano desde el Plan General de Ordenación. | 31 | 4.2.2. Fachadas y espacio público inmediato. | 103 |
| 3. ANÁLISIS DEL TEJIDO COMERCIAL. | 36 | 4.3. Interacción con el entorno urbano. Enclaves o piezas estructurantes. | 111 |
| 3.1. El contexto general de la estructura económica en el municipio. | 36 | 4.4. Interacción con el entorno turístico. | 116 |
| 3.2. Situación actual del tejido comercial en la Zona. | 48 | 4.5. La calidad ambiental del entorno urbano. La red de espacios libres y el patrimonio arquitectónico. | 124 |
| 3.2.1. Criterios metodológicos y comportamiento general de la Zona. | 48 | 4.5.1. La red de espacios libres. | 124 |
| 3.2.2. Características específicas del tejido comercial en la Zona de La Isleta-Puerto. | 54 | 4.5.2. El papel cualificador del patrimonio arquitectónico. | 127 |
| 3.2.3. Características específicas del tejido comercial en la Zona de Santa Catalina. | 66 | 4.6. El espacio público de la movilidad. | 135 |
| 3.2.4. Características específicas del tejido comercial en la Zona de Guanarteme. | 78 | 4.7. Resumen del Diagnóstico. Análisis DAFO. | 155 |

0. Datos generales.

Documento que se presenta: **Plan Director de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras.**

Presentado por: **Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.**

Equipo redactor:

- ☞ José Manuel Herrera Delgado. *Arquitecto.*
- ☞ Santiago Hernández Torres. *Doctor Geógrafo.*
- ☞ Javier Suárez Betancor. *Técnico Informático.*
- ☞ Roberto Jorge Ramírez. *Técnico en Delineación e Informática.*
- ☞ José Manuel Alemán Navarro. *Delineante Projectista.*
- ☞ Esther Julia Mancha Garcia. *Delineante.*
- ☞ Fernando Palies Pulido. *Jefe de Toma de datos.*
- ☞ Juan Antonio Suárez Medina. *Toma de datos.*
- ☞ Roberto Ortiz Calixto. *Toma de datos.*
- ☞ Gonzalo González Navarro. *Toma de datos.*
- ☞ Julio Calcines Cabrera. *Toma de datos.*
- ☞ Luis Manuel De León Santana. *Toma de datos.*

Fecha: **Junio de 2012.**

1. Antecedentes.

El tejido comercial en Las Palmas de Gran Canaria constituye la actividad económica más importante en términos de aportación al Valor Añadido Bruto regional y del número de empleos que genera por encima de actividades tan relevantes como la agricultura y la pesca, la industria, el transporte o la construcción; modo que junto con el turismo concentra un 50,1% de los empleos del municipio.

El importante papel que ejerce la actividad en el dinamismo económico y su traslación a los distintos usos y construcciones en el espacio urbano lo convierte en un capítulo estratégico en la política en materia social, económica, de empleo y de forma urbana; cobrando una relevancia especial los planes, programas, acciones y otros mecanismos de gestión pública dirigidos a la modernización y aumento de la competitividad del tejido empresarial y a la revitalización y cualificación del entorno urbano que lo soporta.

De partida, el escenario en que se inserta el tejido comercial de la ciudad se caracteriza por una serie de macroaspectos relevantes que delimitan en mayor o menor medida el dinamismo de las empresas implicadas y sus problemas actuales, a saber:

- La ciudad se integra en un mercado insular incidido por la condición archipelágica de la región, mediante una función de área metropolitana y de capitalidad.
- La situación estratégica de la ciudad en el contexto atlántico, posibilita el establecimiento de un destacado volumen de conexiones con el tráfico comercial internacional, en el que cobra un papel estelar el dinamismo del Puerto de La Luz y de Las Palmas y su área urbana de influencia.
- La ciudad y el conjunto insular incorporan una condición de centro turístico internacional, lo que implica una elevada importancia del consumo realizado por los no residentes.
- Canarias cuenta con un marco institucional tradicionalmente diferenciado, caracterizado por un Régimen Económico y Fiscal específico y un modelo particular de integración en la Unión Europea, que contempla un Régimen Específico de Abastecimiento para los productos básicos.
- La ciudad y el frente costero oriental de Gran Canaria han experimentado una intensa transformación física en las últimas décadas, incorporándose nuevos

centros urbanos y de dinamismo empresarial y multiplicando la competencia por la atracción de la población residente y consumidora; esfuerzo en el que las condiciones del entorno urbano tienen mucha explicación del dinamismo o retroceso de las distintas zonas.

La actividad portuaria, desde inicios del siglo XX, y el turismo de mediados de dicha centuria en la zona de la playa de Las Canteras-Istmo de Guanarteme originaron el desarrollo de un comercio orientado hacia la población visitante, tanto a marineros como a turistas peninsulares que venían a comprar artículos de bazar a bajo precio en los negocios de los indios.

Estaríamos ante el germen de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras.

Esta zona concentró buena parte de los flujos de compra-venta de la población, aunque con la característica propia de que han sido estimuladas por un sector empresarial con una marcada vocación en la economía urbana terciarizada y una estrecha relación con la actividad turística. Consiste, por tanto, en un tejido de pequeñas empresas de ámbito local que viven del funcionamiento del conjunto urbano más que de las atracciones individuales.

Al menos durante la última década, este espacio comercial abierto ha visto acelerado su declive en función de la incapacidad para renovar la oferta y adaptarse a las exigencias cualitativas de los compradores que tienen en el deterioro funcional del escenario urbano y las limitaciones de movilidad y acceso un serio hándicap a la hora de desarrollar su impulso comercial. La aparición en el mismo entorno urbano de dos centros comerciales y de ocio, junto con otros equipamientos de esta índole en el resto de la ciudad, ha acelerado la pérdida de ese poder de atracción.

Igualmente, la transformación urbana reciente de los barrios de Santa Catalina y de Guanarteme ha desvirtuado el papel de la zona como base del comercio tradicional, indefiniendo su carácter específico como tejido frente al de otros ámbitos (centro histórico, centro turístico, nuevas zonas urbanas, etc.).

En este contexto, el abandono de la actividad en muchos locales, la escasa estructuración espacial como tejido en algunos tramos, y en éste y los centros dinámicos del entorno, el deterioro ambiental de la trama urbana, los problemas de movilidad y la fragmentación del espacio público que facilite la presencia de población consumidora son factores que caracterizan la situación actual de la Zona Comercial Abierta.

En atención a ello, la Consejería de Economía, Industria, Comercio y Artesanía del Cabildo de Gran Canaria ha puesto en marcha políticas de apoyo al sector comercial, dirigidas a las áreas comerciales abiertas de la isla con dos programas.

Un Centro Comercial Abierto es fundamentalmente un entorno urbano definido por su alto grado de uso comercial, principalmente a “cota 0”, el nivel del espacio público, complementado con otros usos y servicios no comerciales. Se caracteriza porque, a diferencia de los Centros Comerciales Cerrados, el espacio público constituye el lugar de acceso, de intercambio, de relación, de paseo para acceder a los diferentes comercios, unos con tradición y otros de innovación, por ser un espacio en el que prima la economía local con 365 días al año de exposición continua. Es un centro comercial integrado en la vida de la ciudad y que, bien gestionado regenera el casco urbano.

El Programa de Revitalización y Dinamización de Áreas Comerciales Abiertas de Gran Canaria destinado a las asociaciones empresariales, en el que se encuentran actuaciones para potenciar la cooperación empresarial y la gestión de los centros comerciales abiertos; y el Programa Sectorial de Potenciación de las Zonas Comerciales Abiertas de Canarias que desarrolla actuaciones de mejora en la configuración urbanística comercial de los municipios.

El contexto en que se promueve este Programa desde el Gobierno de Canarias y del Cabildo Insular de Gran Canaria se nutre de un planteamiento preliminar observado en la experiencia previa en Canarias, en la que se subrayan los siguientes aspectos.

Teniendo en cuenta los indicadores de variación de venta y transeúntes, los proyectos que mejores resultados obtienen para las zonas comerciales abiertas son aquellos relevantes, estructurantes e integrales donde además de la intervención del entorno se han hecho actuaciones sobre la oferta, demanda, y gestión de la zona comercial abierta.

- En el caso del entorno (equipamiento y medio ambiente urbano) en general los consumidores y empresarios valoran positivamente la mejora del entorno de la zona después de la ejecución de la obra. Sin embargo este hecho no es suficiente y determinante para la obtención de resultados positivos en cuanto a los indicadores anteriormente expresados referentes a ventas y transeúntes.
- Es necesaria una mejor gestión por parte de las asociaciones que aumente el nivel de servicio al consumidor final, en aquellas zonas donde existe una unificación de los horarios comerciales, apertura conjunta en festivos, parking estable, catálogo promocional, etc., este beneficio es más visible que en aquellas donde no existen estos servicios.
- En el caso de la demanda: El cliente solicita una oferta de ocio y esparcimiento en la zona comercial atractiva, porque la considera insuficiente, que varía en función de la isla de que hablemos y a su vez dentro de la propia isla encontramos variaciones significativas,

acentuándose aún más cuanto más pequeño es el núcleo donde se encuentra la zona comercial abierta.

- En el caso de la oferta; en general los consumidores la consideran mejorable, evidenciándose mejores resultados donde la oferta comercial está mejor valorada, donde hay mayor número de locomotoras comerciales (cadena y franquicia) y locomotoras no comerciales (bancos, servicios públicos, centros de salud, etc) y donde la atención al cliente es un valor añadido que se ofrece.
- El aumento del número de transeúntes (potenciales clientes) una vez ejecutada la obra de la zona comercial abierta es más evidente que en el caso de ventas, el empresario percibe en la mayoría de los casos que después de la actuación se ha incrementado el número de posibles consumidores.

El uso peatonal prioritario de los espacios públicos ha sido determinante en determinadas zonas comerciales abiertas para hacerlas más atractivas a la demanda (consumidor). Sin embargo, en otras zonas donde se ha ejecutado la peatonalización o semi-peatonalización de los espacios públicos sin tener en cuenta la dotación de aparcamientos públicos y privados, que garanticen la accesibilidad a los clientes y vecinos, no se observa el beneficio esperado tanto en variación de ventas como en aumento del número de transeúntes a juicio de los empresarios entrevistados.

Se observan mejores resultados de valoración, tanto de consumidores como de empresarios, de aspectos relacionados con el entorno, gestión, demanda y oferta como de variación de venta y transeúntes en las zonas comerciales abiertas en proyectos estructurantes que cuentan con planes directores. Por lo que entendemos necesario articular el desarrollo de una zona comercial mediante este instrumento que debe definir claramente la planificación del desarrollo comercial a través del desarrollo urbano y el nivel de la gestión, oferta, demanda y entorno de la Zona.

Un aspecto clave que debe recoger el plan director es la solución a la falta de aparcamientos en las Zonas Comerciales expuestos por los consumidores y empresarios entrevistados, que junto a la falta de oferta de ocio y esparcimiento de la zona son los principales factores negativos obtenidos del estudio de valoración del programa para la potenciación de las zonas comerciales abiertas de Canarias 2002-2009. También es necesario definir aspectos logísticos básicos para los comercios de la zona como vados de carga y descarga, ubicación de contenedores de basura y reciclaje,

Se han visto favorecidos directamente por los proyectos los comerciantes y otros sectores económicos de gran importancia como es la restauración. En el caso del comercio el plan favoreció de forma directa a 2.071 comercios y en el caso de hostelería se contabilizaron 383 establecimientos entre restaurantes, bares y cafeterías. Por tanto es destacable el efecto positivo y los buenos resultados que se generan no solo en el sector comercial sino también en el sector de restauración.

Un aspecto positivo y a destacar del programa es que ha servido para atenuar el descenso de consumo derivado de la actual crisis y por tanto de las ventas de los comerciantes. En general los empresarios de las Zonas Comerciales Abiertas consultados han indicado un mantenimiento o aumento en sus ventas y en el caso de La Palma confirman un aumento del 75%.

Es a este último programa al que se adhiere la voluntad planificadora y de gestión del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, para implementar a través de un Plan Director de Dinamización Urbana la potenciación de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras a fin de recuperarla, conservarla y promocionarla como centro tradicional de compra.

En virtud de la convocatoria para Subvenciones e Inversiones en Zonas Comerciales Abiertas en base a la Ordenanza General de Subvenciones del Cabildo de Gran Canaria, publicada por la Consejería de

Empleo, Industria y comercio del Gobierno de Canarias en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas nº 166, de miércoles 26 de diciembre de 2008, este Ayuntamiento solicita una subvención en base a la Convocatoria de las anualidades 2011-2013 para la concesión de subvenciones a una actuación que se inicia y, por tanto, para la elaboración de un Plan Director en la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras; y, en su caso, la Ejecución Material de los proyectos que lo desarrollen.

A su vez, esta iniciativa local de dinamización urbana y comercial, enlaza con los preceptos básicos de la Estrategia Temática Europea de Medio Ambiente Urbano, COM (2005) 718 final de 11 de enero de 2006, trasladada a España como Estrategia de Medio Ambiente Urbano y que recoge el sentir de los estados miembros y las instituciones europeas sobre los problemas medioambientales que presentan las zonas urbanas y la necesidad de abordarlos de manera integrada.

2. El ámbito de análisis y los ámbitos de intervención. Zona Comercial y Centros Comerciales Abiertos

La **Zona Comercial Abierta** de Puerto-Canteras se desarrolla en su totalidad dentro del municipio de Las Palmas de Gran Canaria (isla de Gran Canaria), comprendiendo en el área de ciudad baja consolidada la mayor parte con el Istmo de Santa Catalina, en lo que administrativamente se concibe como el Distrito de Puerto, Canteras y La Isleta.

Se enmarca geográficamente por los frentes marítimos de levante (Puerto de La Luz y de Las Palmas) y poniente (Playa de Las Canteras); al norte con el desarrollo urbano de La Isleta, y al sur por la zona comercial de Mesa y López.

El **área de análisis** vendría representada por una franja colmatada por la edificación, inserta en la trama urbana de manzanas, calles y avenidas de los barrios de Santa Catalina, Canteras, La Isleta y Guanarteme.

En cuanto a los límites, se encuentran conformados por la Calle La Naval y Plaza de Manuel Becerra al norte, la Avenida Marítima que lo separa de las instalaciones portuarias al Este, la Calle Nicolás Estévez y Fernando Guanarteme al Sur, y el Paseo de Las Canteras al Oeste, desde La Plaza de La Puntilla hasta el Auditorio Alfredo Kraus.

Por otra parte, el ámbito de análisis genérico se pormenoriza en tres **sectores de diagnóstico** según la distribución del tejido comercial: A- **La Isleta-Puerto**, B- **Santa Catalina** y C- **Guanarteme**.

El sector principal se localiza en la zona central de la propuesta, y comprende la actividad comercial que se desarrolla coincidiendo con el eje Puerto-Canteras, y que se sitúa en la cercanía de la Calle Luis Morote y Sagasta, desde el Muelle de Santa Catalina hasta el Paseo de Las Canteras. En este sector, el principal espacio libre y de relación lo forma el Parque de Santa Catalina, de gran importancia histórica.

Aquí se localizan también la mayor parte de la planta alojativa turística.

El segundo sector lo conformaría la trama urbana formada por las calles La Naval y Albareda, en su prolongación hasta la Plaza de Manuel Becerra. Como elementos singulares históricos destacamos el Mercado del Puerto y el Castillo de La luz, ambos con propuestas de intervención.

El último sector es la franja del barrio de Guanarteme paralela al Paseo de Las Canteras, formada por una trama urbana con pequeños espacios libres (Plaza del Pilar, Plazoleta Farray). Los principales atractores son el Auditorio Alfredo Kraus, el futuro centro deportivo de La Cicer y el propio Paseo.

Dicha delimitación constituye el marco territorial de análisis en tanto se entiende un conjunto urbano homogéneo en torno a los frentes litorales de la Playa de Las Canteras y el núcleo histórico del Puerto de La Luz. A lo largo de su superficie, la distribución del tejido empresarial comercial es evidente, donde se combinan el proceso histórico de implantación durante el siglo XX con el proceso de renovación reciente en el que la actividad de restauración ha sido la principal protagonista.

Sin embargo, la Zona Comercial observa tres ámbitos de concentración de este tejido y de mayor especialización del entorno urbano en torno a las distintas variantes del comercio, de modo que podemos asimilarlos a los **ámbitos preferentes de intervención** en el marco del *Programa para la Potenciación de las Zonas Comerciales Abiertas de Canarias. 2010-2013*.

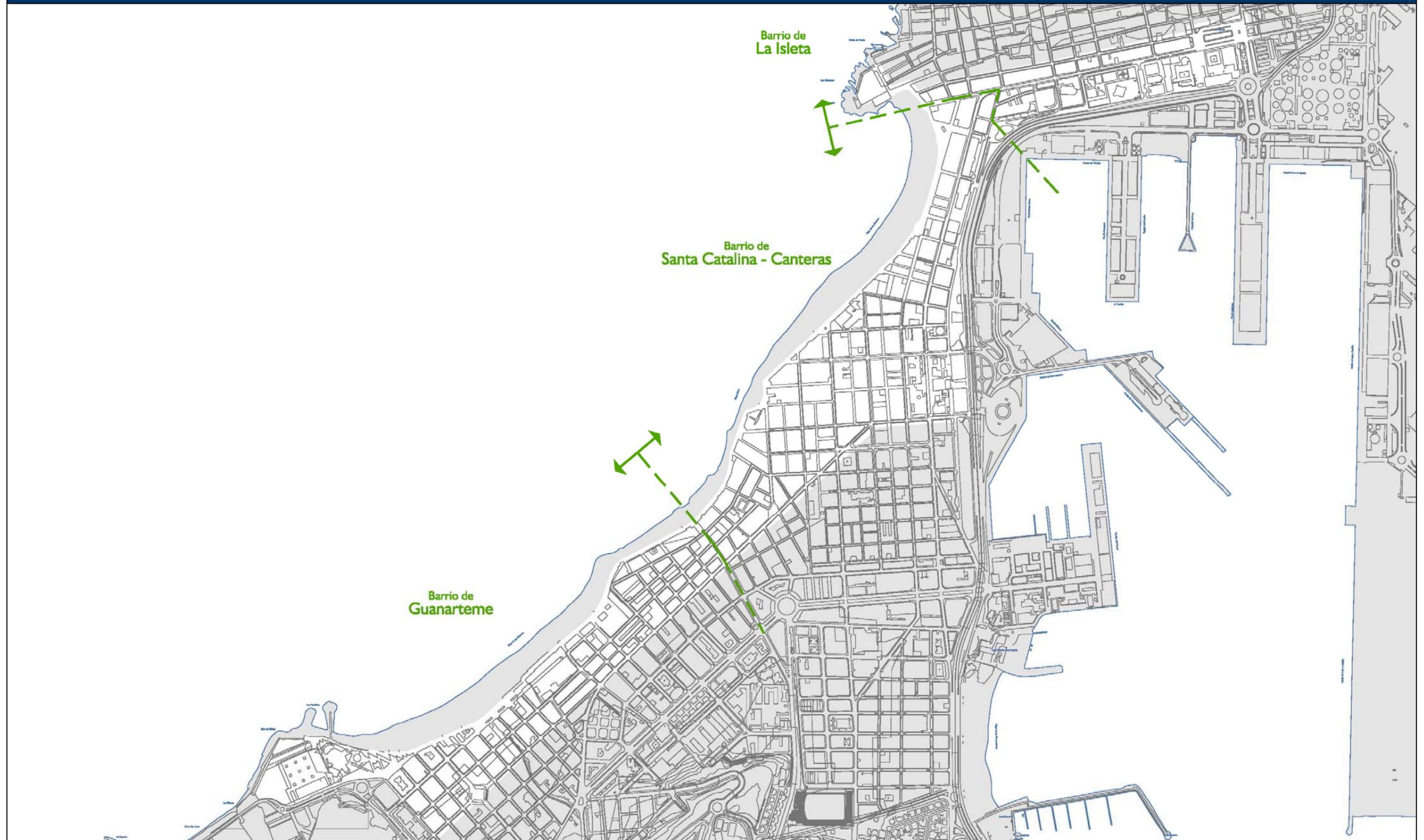
Se conciben, por tanto, como enclaves urbanos locales en los que se manifiesta un destacado volumen y densidad de establecimientos comerciales, con un grado más o menos especializado de su actividad, e implantados en una trama en el que los elementos de conjunto edificado, accesibilidad-movilidad, espacio público, calidad ambiental y mobiliario urbano, entre otros, guardan una interacción directa con el comercio.

Estos ámbitos preferentes de intervención del presente Plan Director por orden de prioridad son:

- ☛ **1 - Santa Catalina.** (252.995 m²)
- ☛ **2 - Refugio-Istmo.** (123.103 m²)
- ☛ **3 - Guanarteme.** (221.696 m²)

- ☛ **Total de la Zona Comercial Abierta.** Área de estudio. (982.179 m²)





ÁMBITO 2 DE PREFERENTE INTERVENCIÓN. REFUGIO-ISTMO



ÁMBITO 3 DE PREFERENTE INTERVENCIÓN. GUANARTEME



2.1. Un espacio urbano en constante transformación.

El ámbito de análisis en que se integra la Zona Comercial Abierta constituye un laboratorio más que interesante para observar el comportamiento de un espacio con un marcado proceso de renovación de su imagen y de su proyección funcional en el sistema que podemos definir como ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

La zona comercial abierta Puerto-Canteras tiene como referente de origen el propio Puerto de La Luz, en la que a mediados del siglo pasado hubo un gran desarrollo del comercio minorista propiciado por un lado, por la ley de puertos francos. Éste se componía de un conjunto de medidas económicas que vino a suponer la liberalización de la entrada y salida de mercancías del archipiélago canario, impulsando desde entonces la economía isleña y constituyendo un importante incentivo fiscal para el comercio con y desde las islas.

Por otro lado, esta misma Ley provocó el aumento del tránsito de mercancías, las exportaciones de plátanos y tomates al continente europeo, y el de personas por la base de la flota pesquera rusa, japonesa y coreana. Hubo un auge de comercios regentados por indios (hindúes), dedicados a la venta de productos electrónicos, relojes, joyas, tabaco y bebidas alcohólicas.

Al mismo tiempo se propició un desarrollo turístico en la zona de estudio, principalmente de origen británico, gracias a la cercanía del Puerto y al desarrollo de la aviación, aprovechando el atractivo de la Playa de Las Canteras y la benevolencia del clima de la capital. Surgieron diversos hoteles y apartamentos, la mayoría cercanos al Paseo de Las Canteras.

El Parque de Santa Catalina era el punto obligado de entrada a la ciudad desde el Puerto, a la vez que era el principal lugar de relación por ser el único lugar abierto.

Los efectos beneficiosos de la Ley duraron hasta entrados el tercer cuarto del siglo XX, cuando los Puertos Francos perdieron su atractivo como incentivo fiscal con la implantación del Régimen Económico y Fiscal de Canarias (REF) y el mercado único europeo. La compraventa de productos se gravó con impuestos y su coste final era similar al del resto del país, por lo que el comercio sufrió un serio descalabro.

Por otra parte, en la década de los sesenta empieza a desarrollarse el turismo en el sur de la isla, a raíz del Concurso Internacional de Ideas Maspalomas-Costa Canaria, lo que significó un trasvase de la capital hacia la zona sur, decayendo en gran medida el área de Las Canteras, convirtiéndose algunos complejos de apartamentos y hoteles en edificios residenciales.

Interesa destacar que Guanarteme presenta un origen como barrio en si mismo que no nos retrocede más atrás de las primeras décadas del siglo XX; momento en que el crecimiento urbano asociado al paralelo dinamismo del Puerto de La Luz rebasa los límites constreñidos al actual barrio de Santa Catalina, en el punto más estrecho del Istmo que conecta ambos bordes costeros de la ciudad.

Ese crecimiento se orienta hacia el margen occidental bordeando la Playa de Las Canteras en dirección hacia la zona del Rincón; donde se producía una situación territorial propia de las actuales zonas periurbanas en que los cultivos agrícolas y los focos industriales, incluyendo la antigua Central eléctrica de la ciudad (CICER), se salpican mediante una edificación de autoconstrucción asociada a la población trabajadora en la zona.

Atendiendo a un esfuerzo estructurante propiciado por las ordenanzas constructivas de la época, a mediados del siglo aparece un barrio desarrollado sobre el arenal que antecede a la Playa con cierta disposición en damero paralela a dicho borde marítimo en el tramo más cercano al Rincón; entendemos que gracias al papel cohesionador y distribuidor de la Plaza del Pilar. Esa regularidad se rompe en la zona de la CICER y el Barranco de Guanarteme para pasar a disponerse orientado linealmente por la actual calle Fernando Guanarteme; eso sí con bastante mayor irregularidad de la trama y desarrollo espontáneo.

En el contacto con el Barrio de Santa Catalina, vuelve a recuperarse la ortogonalidad que, condicionada longitudinalmente por el Istmo y la estrechez del margen entre los dos frentes litorales, contacta con el barrio de La Isleta mediante la trama anexa a las calles de Juan Rejón y La Naval.

En definitiva, se trataba de un conjunto urbano anexo al litoral con una marcada función de zona periférica de actividad económica colmatada por las manzanas residenciales unifamiliares (casas terreras), donde las factorías de pescado, otras actividades industriales del ramo de la alimentación y del de materiales de construcción, la dotación de servicio público de la CICER y, a partir de los años 60, la proliferación de un tejido de servicios semiindustriales asociados a carpinterías y talleres de vehículos, definían un entorno urbano de clara identidad obrera.

Fue precisamente en esos años 60 y 70s cuando se consolidó un paisaje urbano diferenciado de escasa relación con la Playa con respecto al cercano barrio de Santa Catalina en el que se manifiesta una explosión de la función turística con la proliferación de hoteles, de otras modalidades de establecimiento alojativo y de actividades comerciales y de ocio y donde el mar es el protagonista fundamental. Precisamente, el Paseo de Las Canteras finalizaba en las instalaciones de la CICER y tras éstas las viviendas se separaban del litoral por un pequeño escarpe que sólo solía salvar pescadores y aficionados a la práctica del surf. La accesibilidad de la trama era plenamente interior.

Esa herencia funcional consolidó su obsolescencia en los años 90s, cuando buena parte del tejido económico tradicional ha desaparecido, la CICER mostraba su deterioro y aislamiento mediante muros tras su abandono desde la década anterior (la central eléctrica se traslada a la zona de Jinamar), un

espacio urbano saturado la alta densidad edificatoria y una estructura poblacional preferentemente de bajo o moderado poder adquisitivo que empieza a mostrarse envejecida.

Eran debilidades importantes que dificultan el dinamismo urbano y la renovación de su papel funcional en el contexto de una ciudad con muchos problemas comunes y con una alta degradación de la calidad del espacio desde el punto de vista ambiental, dotacional, congestión del tráfico, crisis estructural de sus pilares económicos, etc.

Con el Plan General de 1989 y sobre todo con el del 2000, se determina una estrategia urbanística de atención a esta problemática de estas zonas degradadas de la ciudad que discutían todo concepto de calidad del espacio e, incluso, de bienestar humano y de obstáculo a todo intento de revitalizar el dinamismo turístico en la Bahía marítima que conforma la Playa.

La aparición de un centro comercial y de ocio en el área perimetral del Rincón y, en la misma zona, del conjunto dotacional del Auditorio de Alfredo Krauss y Palacio de Congresos, junto con un refuerzo del papel neurálgico de la Playa en el modelo territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, sirvió de antesala a una profunda renovación del conjunto edificado del barrio; imbricado todo ello con la ampliación del Paseo de Las Canteras hasta El Rincón y la recuperación parcial para el uso público de las antiguas instalaciones eléctricas de la CICER.

En efecto, una proliferación de unidades de actuación y de estudios de detalle se vio acompañada por una ordenanza extendida a la mayor parte del barrio que sólo con su denominación de “manzana de renovación” da un idea de la estrategia promovida desde la administración pública para estimular una transformación de la fisonomía urbana que solventara los problemas estructurales del barrio, incluyendo un rejuvenecimiento de su conjunto poblacional que impulsara la vida en la calle.

La cesión de esta responsabilidad al esfuerzo de la propiedad y la promoción privada tuvo como resultado una amplia sustitución de las casas terreras y los almacenes-talleres en edificios de residencia colectiva con diversas tipologías o productos inmobiliarios (pisos, duplex-triplex dispuestos en altura, promociones privadas o cerradas con jardín interior, residencia universitaria, etc.) con mejoras puntuales de elementos colectivos tales como equipamientos y plazas. Incluso, uno de éstas últimas surge como consecuencia de la intervención de los residentes que mostraron de ese modo su preferencia frente a otras dotaciones previstas por el Ayuntamiento.

De este resumen de la transformación urbana en apenas 10-12 años nos interesa en esta ocasión dos aspectos:

- La definitiva orientación de la vida y la propia trama urbana hacia el litoral de la Playa de Las Canteras y el nuevo centro cultural y de ocio del Rincón, con frecuente peatonalización de las calles más cercanas al Paseo marítimo, quedando el Paseo de Mesa y López como eje viario de acceso y de estructuración interior y paralelo a dicho eje litoral peatonal.

- La importante transformación de la estructura económica asociada al barrio, donde desaparece casi todo vestigio industrial a favor de un tejido básicamente terciario y un rejuvenecimiento de los establecimientos hoteleros, manteniéndose en su conjunto una cada vez mayor dependencia del dinamismo funcional de la Playa y del tránsito de personas hacia esa zona.

Los cambios en la orientación de la vida y la trama urbana hacia el conjunto del frente marítimo de la Playa de Las Canteras y del Puerto de La Luz se nutre fundamentalmente de las estrategias urbanísticas impulsadas desde el planeamiento y la estrategia pública de intervención en la ciudad a lo largo de la presente zona; estrategias que para bien o para mal han animado a un proceso privado de renovación del conjunto edificado tradicional y de aparición de piezas estimuladoras de la dinámica colectiva.

En efecto y dado que la propuesta para la Zona Comercial Abierta se integraría en dicha dinámica, desde fines de los años ochenta se viene madurando una política de renovación urbana desde el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y el Cabildo Insular, cuya referencia es el objetivo de potenciación del litoral de la Bahía del Confital como paradigma de la rehabilitación turística de la ciudad y la ampliación del espacio público relacionado con el paisaje marítimo. Es decir, se consolida la apuesta de reconvertir esta zona urbana como centro neurálgico del ocio y el desarrollo terciario de la capital metropolitana en la isla.

Recordemos que estamos ante un contexto en el que el sistema urbano y costero español experimenta una multiplicación de estas acciones de rejuvenecimiento del litoral como espacio público de alto valor ambiental, económico e inmobiliario, proliferando en muchos casos el modelo de intervención urbanística basado en los hitos-estrellas generadoras de inercias colectivas de recuperación de la ciudad, con frecuente trasfondo turístico.

Las ciudades gallegas y del frente cantábrico, el boom barcelonés de los juegos olímpicos, la renovación desarrollista valenciana o la generalización de los núcleos urbanos andaluces en el movimiento turístico centralizado en la costa malagueña, reflejan incontables capítulos con un patrón similar: actuaciones públicas focalizadas que dinamizan una rehabilitación general del espacio público y, tras ello, impulsan una transformación inmobiliaria que trae consigo un cambio sustancial en el paisaje urbano en estas franjas.

El caso que nos ocupa puede tener su origen, a nuestro juicio, en el emplazamiento del Auditorio de Alfredo Krauss en el vértice occidental del arco conformado por la Playa de Las Canteras coincidiendo en el mismo tramo temporal y zona del Rincón con la aparición del segundo gran centro comercial de la ciudad. Ambos, vienen acompañados de una arquitectura que rompe moldes respecto a lo acostumbrado durante la década anterior y generan referencias sociales inmediatas e, incluso, sirven de tema común en las postales turísticas de Las Palmas de Gran Canaria.

El derribo de las instalaciones de la antigua central eléctrica de la CICER permite prolongar el Paseo de Las Canteras hasta la anterior zona del Rincón, completándose el arco peatonal y de esparcimiento que

fue rápidamente acompañado por actividades terciarias y por un uso ciudadano y turístico muy extraño en el Barrio; acostumbrado al uso exclusivo casi espontáneo de este tramo de costa.

Esta envolvente de espacio público con destacada carga de dinamización y renovación urbana en su área de influencia se prolonga hacia los barrios de Santa Catalina y de La Isleta, donde la peatonalización de los accesos ha multiplicado el uso peatonal y de coherencia urbana a la escala del ciudadano (frente a la tradicional oferta de espacio para el tráfico rodado y el vehículo); calles que tradicionalmente han sido secundarias y de acceso casi exclusivo del residente en las viviendas anexas han pasado a formar parte del espacio público de relación social y usos terciarios asociados (terrazas, restauración, etc.) engalanado por el potencial ambiental, paisajístico y de calidad de vida que ofrece el litoral.

Si a ello unimos una continuidad del proceso de renovación parcial del conjunto edificado, confundiendo edificios colectivos de nueva planta, manzanas de viviendas terreras del barrio tradicional y piezas menores de vivienda pública de los años sesenta y setenta, y una recuperación del uso turístico de estas zonas, tenemos un ejemplo interesante de dinamización urbana en cadena derivada de una actuación integral de ampliación y mejora de un frente marítimo como el de la Bahía del Confital.

Por tanto, la experiencia del caso del borde urbano-marítimo de la Playa de Las Canteras y la Zona Comercial Abierta que acoge puede considerarse un ejemplo de la transformación territorial derivada del planeamiento y el estímulo de los agentes sociales y económicos de la ciudad.

Parece existir un comportamiento general común al conjunto del sistema urbano litoral del frente mediterráneo español; bien es verdad que también se subrayan ciertas singularidades en este dinamismo como consecuencia del escenario territorial específico en que se enmarca Las Palmas de Gran Canaria.

Los mecanismos de la disciplina urbanística que han intervenido en la producción de estos procesos microterritoriales resultan comunes dentro del organigrama de la ordenación de la ciudad en el sistema urbano español en especial desde los años ochenta, por cuanto no se difieren implicaciones singulares en el diseño e instrumentación del planeamiento para el caso que analizamos. Así, proponemos subrayar:

- La actuación pública estratégica en la dotación de piezas territoriales de dotación relevantes, con prevalente participación de la financiación estatal y comunitaria.
- La actuación pública definida en programas focalizados territorial y temáticamente tales como la rehabilitación paisajística y la peatonalización del frente marítimo de la Playa de Las Canteras, con una coparticipación de la financiación de múltiples escalas administrativas, presentando una especial implicación de los organismos de gestión de las costas y el turismo.

- La actuación pública dispersa destinada a la dotación o mejora de los equipamientos y el espacio público de proximidad, como mecanismo de dispersión de piezas locales de cualificación o renovación del espacio urbano.
- La distribución de enclaves remitidos a unidades de actuación y estudios de detalle como herramienta básica de inducción a la transformación de manzanas y tramos singulares del espacio urbano.
- La distribución pormenorizada del régimen de aprovechamiento y actuación privada en las manzanas y parcelas de acuerdo al intencionado reparto de los usos del suelo y de la edificación (residencial, turístico, equipamientos y dotaciones, comercial, etc.).

De uno u otro modo, se propone sintetizar los aspectos en que se manifiesta esta transformación del entorno urbano heredado. Veamos, por ello, el siguiente cuadro.

SINTESIS DE ASPECTOS DEL DINAMISMO TERRITORIAL INTEGRADOS EN LA TRANSFORMACIÓN DEL ESPACIO URBANO LITORAL

| Aspectos sociodemográficos | Aspectos económicos |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Crecimiento poblacional paralelo a la intensidad de la renovación urbana, de modo que se oscila entre el -3% entre 1995 y 2008 en La Isleta –renovación puntual- y el 15% en Guanarteme –renovación integral-. Renovación paralela de la pirámide poblacional. Destacada intensidad de la valoración ciudadana en el proceso de renovación, con requerimientos de mayor oferta dotacional y relativo rechazo a la transformación del paisaje urbano tradicional. Multiplicación de los colectivos “temáticos” y asociaciones vecinales y de la percepción en los medios de comunicación de la crítica a la gestión de la Administración pública (urbanismo, obras, plan general, etc.). Intensificación del uso recreativo y de ocio del frente marítimo, transformando la percepción social de determinados tramos como traseras baldías de uso público. Efecto de “asomar” el uso urbano al mar. Intensificación de la coexistencia cultural de la población local con la inmigrada desde otras provincias españolas o extranjeros atraídos por los atractivos y calidad de vida en la ciudad. Recuperación de la coexistencia cultural derivada del turismo, tras el período de crisis de los años noventa. | <ul style="list-style-type: none"> Terciarización económica con una definitiva prevalencia del sector comercial, oficinas, servicios públicos y turismo-hostelerías. Extensión de la terraza en el espacio público peatonal. Consolidación de las pymes como manifestación del tejido empresarial, ante la desaparición de la edificación industrial tradicional. Revitalización del uso turístico, acentuada a medida que se renueva la oferta alojativa y los espacios urbanos atractivos. Proliferación de programas públicos de revitalización del tejido comercial. Rehabilitación y redinamización del Mercado Municipal del Puerto como recinto popular con destacada interacción del comercio alimentario y las relaciones sociales. Proliferación del aparcamiento en edificio como actividad económica de titularidad pública y privada asociada a la gestión del dinamismo urbano. Progresiva recuperación de la relación directa del dinamismo urbano con el espacio portuario anexo en el frente marítimo contrario tras un período de relación excluyente. |
| Aspectos medioambientales | Aspectos del dinamismo urbano |
| <ul style="list-style-type: none"> Intensificación de la puesta en valor del soporte medioambiental de la costa como consecuencia de una mayor vinculación del uso público de ocio y esparcimiento con el paisaje litoral y sus elementos característicos. Intensificación de la “conciencia” ecológica ante la mayor relación con el entorno medioambiental de la Bahía litoral y las supuestas amenazas de la transformación urbana. Redinamización del paisaje litoral como elemento imprescindible de la identificación social de la ciudad como entidad territorial diferenciada (arraigo, idiosincrasia definida por el medio ambiente, etc.). Conflictos puntuales de impacto de la obra pública o el de actividades de restauración asociados a la alteración del sustrato rocoso para potenciar su uso público y a la contaminación del medio marino (residuos, presión de usuarios sobre la biodiversidad, etc.). Mejora ambiental común del espacio urbano doméstico como consecuencia de la peatonalización, la ampliación del espacio público y la renovación del conjunto edificado. Transformación del modelo de paisaje urbano tradicional por la diversificación y proliferación del conjunto edificado colectivo o de media altura. | <ul style="list-style-type: none"> Multiplicación del parque de viviendas con aumento del volumen de unidades vacías o en desuso, por desajustes con la demanda. Revalorización del valor inmobiliario del espacio urbano privado y dinamización del mercado. Intensificación del uso del espacio público, con crecimiento de conflictos derivados de la congestión de las dotaciones y equipamientos, y del tráfico rodado. Multiplicación de las piezas de cohesión del dinamismo urbano asociado a la función dotacional y de equipamiento terciario y de ocio. Mayor complejidad del papel de centralidad urbana de la Playa de Las Canteras y su entorno como consecuencia de la aparición del enclave del Rincón (Auditorio, Palacio de Congresos, gran equipamiento comercial), Santa Catalina y de La Puntilla. Multiplicación de las formas de interacción, de diverso signo, del tráfico y la movilidad con el entorno urbano. |

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de La Isleta

| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | | UAM-008 | |
|---------------------------------|-----------|-------------|--|
| Denominación: | LA ISLETA | hoja 1 de 7 | |

| EMPLAZAMIENTO | | | |
|---|-----------------------------|----------------|------|
| Superficie | 1.039.009,00 m ² | Altitud mínima | 1 m |
| | | Altitud máxima | 45 m |
| Sector Urbanístico Isleta, Santa Catalina | | | |



P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de La Isleta

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-008 |
| Denominación: LA ISLETA | hoja 2 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|--|--|
| SITUACIÓN AMBIENTAL | |
| Criterio de homogeneidad | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales. |
| Tipo de pendiente | Entornos con pendientes moderadas y/o altas |
| Calidad visual | Bajo |
| Tipo agrológico | Suelo Urbanizado |
| Población residente 24.101 hab | |
| Densidad 23.196,14 hab/km ² | |
| Usos predominantes Residencial | |
| Intensidad de uso Alto | |

Resumen
 Barrio tradicional consolidado, de origen marino y portuario, que se extiende sobre las vertientes meridionales del complejo volcánico de La Isleta. El conjunto conforma uno de los clásicos paisajes urbanos de Las Palmas de Gran Canaria, en el que aun predominan las casas terreras de autoconstrucción, agrupadas en manzanas más o menos regulares, a excepción de algunos sectores donde se levantan viviendas de protección oficial, o que se encuentran con la edificabilidad agotada. El barrio se halla cohesionado, desde una perspectiva funcional, por la presencia de equipamientos básicos.
 La Isleta aun conserva un amplio abanico de tipologías edificatorias de factura popular. Numerosas edificaciones han sido incluidas en el Catálogo Arquitectónico. Además, la relevancia defensiva que históricamente ha detentado tiene reflejo en la existencia del Castillo de La Luz, la antigua "Fortaleza de Las Isletas", declarado Monumento Histórico Nacional en 1941.
 Desde una óptica ambiental, a la elevada calidad del entorno exterior del barrio, especialmente de la línea de costa y del perímetro volcánico, se le contraponen una trama interior abigarrada, de calles estrechas, con una elevada densidad de población y de tráfico rodado, con carencias de zonas verdes que cualifiquen el sector.
 Las viviendas se encuentran habitadas, en su mayor parte, por residentes de elevada edad. Se ha observado la presencia de numerosas viviendas en estado ruinoso, que muestran una deficiente integración ambiental. La escasez de garajes incide en la presencia de una elevada densidad de vehículos que saturan las calles e incrementan la contaminación acústica del barrio.
 El margen costero occidental limita con el Lugar de Importancia Comunitaria "Bahía del Confital", que alberga ecosistemas marinos de elevada biodiversidad, propios de rasas intermareales y entornos rocosos, arenosos y mixtos.

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de La Isleta

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-008 |
| Denominación: LA ISLETA | hoja 3 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|--------------------------------|---|
| CONDICIONES FUNCIONALES | |
| Elementos relevantes | Autovía |
| Puntos de congestión | Rotonda de Belén María y la intersección de las calles Juan Rejón con Albareda. |
| Nivel de ruido | Alto |
| PATRIMONIO HISTÓRICO | |
| Bien de Interés Cultural | BIC 01/41 CASTILLO DE LA LUZ, BIC 04/91 MERCADO DEL PUERTO DE LA LUZ |
| Arqueológico | YAC-37, YAC-39 |
| Etnográfico | Sin elementos etnográficos relevantes |
| Arquitectónico | ARQ-150, ARQ-189, ARQ-193, ARQ-194, ARQ-195, ARQ-196, ARQ-197, ARQ-198, ARQ-199, ARQ-200, ARQ-201, ARQ-202, ARQ-203 |

| | |
|--|------------------------------------|
| PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO | |
| Hábitats de Interés Comunitario | Plataformas y rasas intermareales. |
| Zona de Interés Medioambiental | No contiene ZIM |
| Espacios protegidos | No afectada |
| Red Natura 2000 | No afectado por el LIC |
| Dominio público | No afectada |

| | |
|--------------------------|----------|
| INTERÉS AMBIENTAL | |
| Relieve | Bajo |
| Potencial agrológico | Muy Bajo |
| Biodiversidad | Muy Bajo |
| Patrimonio Histórico | Moderado |
| Paisaje | Bajo |
| Global | Bajo |

| | |
|---|----------------|
| ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS | |
| Agrológico | Sin relevancia |
| Geológico | Sin relevancia |
| Geomorfológico | Sin relevancia |
| Biodiversidad | Sin relevancia |
| Paisaje | Sin relevancia |

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de La Isleta

| | | |
|--|-----------|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | | UAM-008 |
| Denominación: | LA ISLETA | hoja 4 de 7 |

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

| | |
|--|--|
| PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE | |
| Tipo de entorno | Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas. |
| Tipo de situación ambiental | TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos. |
| Impactos previos | DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica |
| Fragilidad visual | Bajo |

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|--|--|
| Tipo de escenario ambiental previsible | Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares, y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza. |
|--|--|

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

| | |
|-------------------------------|--|
| Intensidad acústica | Moderada |
| Zona acústica | Uso residencial |
| Situación Riesgo | Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas. |
| Fenómenos relevantes | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales. |
| Potencial de riesgo natural | Bajo |
| Potencial de riesgo antrópico | Medio |
| Efecto previsible | Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano. |

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------|---------------------------|----------|---------------------------------------|----------|--|----------|---|----------|--|----------|---------------------------|----------|
| Tipo de capacidad | TIPO VI - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones y de equipamientos condicionados a su integración con los valores de patrimonio histórico o paisaje urbano. | | | | | | | | | | | | | | |
| Nivel de capacidad | <table border="0"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | <i>Urbanización densa</i> | 3 |
| <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Urbanización densa</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Santa Catalina

| | | |
|--|----------------|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | | UAM-010 |
| Denominación: | SANTA CATALINA | hoja 1 de 7 |

EMPLAZAMIENTO

| | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|-----|----------------|-----|
| Superficie | 338.640,26 m ² | Altitud mínima | 1 m | Altitud máxima | 5 m |
| Sector Urbanístico | Santa Catalina | | | | |

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Santa Catalina

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-010 |
| Denominación: SANTA CATALINA | hoja 2 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|----------------------------|--|
| SITUACIÓN AMBIENTAL | |
| Criterio de homogeneidad | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y desarrollo de edificaciones hoteleras. |
| Tipo de pendiente | Entornos llanos |
| Calidad visual | Moderado |
| Tipo agrológico | Suelo Urbanizado |
| | |
| Población residente | 9.680 hab |
| Densidad | 28.584,91 hab/km ² |
| Usos predominantes | Residencial |
| Intensidad de uso | Alto |

Resumen
 Barrio consolidado, de relevancia estratégica por su condición de distribuidor entre importantes distritos metropolitanos (Guanarteme, La Isleta, Ciudad Alta y Arenales). Muestra rasgos de centralidad urbana, que se traducen en una enorme pujanza comercial, residencial, recreativa, turística, y de ocio de los residentes capitalinos. Se asienta sobre el istmo que conecta la Isla con el complejo volcánico de La Isleta, en las inmediaciones de la Playa de Las Canteras. Su centro neurálgico está emplazado en el parque Santa Catalina (ZIM-088), que actúa como espacio de encuentro social. El barrio se estructura, desde una perspectiva formal, mediante una trama ortogonal, conformada por "manzanas cerradas" y edificaciones de altura predominantemente moderada, a excepción de las áreas más próximas al Parque de Santa Catalina y al Paseo de Las Canteras, donde se levantan establecimientos hoteleros de notable volumen. La trama urbana se estructura en torno a los grandes viales que constituyen las cales León y Castillo, Albareda, la Autovía GC-1 y el Paseo de Las Canteras. La densidad edificatoria es elevada. Numerosas edificaciones que, en su gestación, fueron configurando el barrio han sido incluidas en El Catálogo de Protección Arquitectónica del municipio. Los conflictos funcionales y ambientales del barrio quedan plasmados en la congestión viaria que padece, a causa de la intensidad del tráfico rodado, propiciado por la elevada oferta comercial y de ocio que alberga, y en la elevadísima densidad edificatoria. La Playa de Las Canteras incrementa, así, su ya constatada fragilidad. La degradación ambiental y funcional, además de menguar la calidad de vida de la población residente, repercute en el deterioro de la oferta turística.

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Santa Catalina

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-010 |
| Denominación: SANTA CATALINA | hoja 3 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|--------------------------------|---|
| CONDICIONES FUNCIONALES | |
| Elementos relevantes | Autovía, Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante |
| Puntos de congestión | Avenida Marítima y área de influencia de Santa Catalina. |
| Nivel de ruido | Alto |

| | |
|-----------------------------|---|
| PATRIMONIO HISTÓRICO | |
| Bien de Interés Cultural | No contiene BIC |
| Arqueológico | Sin elementos arqueológicos conocidos |
| Etnográfico | Sin elementos etnográficos relevantes |
| Arquitectónico | ARQ-148, ARQ-149, ARQ-151, ARQ-152, ARQ-156, ARQ-157, ARQ-158, ARQ-159, ARQ-160, ARQ-161, ARQ-171, ARQ-172, ARQ-173, ARQ-174, ARQ-175, ARQ-178, ARQ-180, ARQ-181, ARQ-182, ARQ-185, ARQ-186, ARQ-188, ARQ-190, ARQ-191, ARQ-192 |

| | |
|--|------------------------|
| PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO | |
| Hábitats de Interés Comunitario | Inexistente. |
| Zona de Interés Medioambiental | ZIM-88 |
| Espacios protegidos | No afectada |
| Red Natura 2000 | No afectado por el LIC |
| Dominio público | No afectada |

| | |
|--------------------------|----------|
| INTERÉS AMBIENTAL | |
| Relieve | Muy Bajo |
| Potencial agrológico | Muy Bajo |
| Biodiversidad | Muy Bajo |
| Patrimonio Histórico | Bajo |
| Paisaje | Bajo |
| Global | Bajo |

| | |
|---|----------------|
| ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS | |
| Agrológico | Sin relevancia |
| Geológico | Sin relevancia |
| Geomorfológico | Sin relevancia |
| Biodiversidad | Sin relevancia |
| Paisaje | Sin relevancia |

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Santa Catalina

| | | |
|--|----------------|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | | UAM-010 |
| Denominación: | SANTA CATALINA | hoja 4 de 7 |

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

| | |
|-----------------------------|--|
| Tipo de entorno | Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas. |
| Tipo de situación ambiental | TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos. |
| Impactos previos | DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica |
| Fragilidad visual | Moderado |

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|--|--|
| Tipo de escenario ambiental previsible | Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares, y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza. |
|--|--|

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

| | |
|-------------------------------|--|
| Intensidad acústica | Moderada |
| Zona acústica | Uso residencial, Usos recreativos y de espectáculos |
| Situación Riesgo | Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas. |
| Fenómenos relevantes | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y desarrollo de edificaciones hoteleras. |
| Potencial de riesgo natural | Bajo |
| Potencial de riesgo antrópico | Medio |
| Efecto previsible | Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano. |

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|---|---------------------------|---|---------------------------------------|---|--|---|---|---|--|---|---------------------------|---|
| Tipo de capacidad | TIPO VI - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones y de equipamientos condicionados a su integración con los valores de patrimonio histórico o paisaje urbano. | | | | | | | | | | | | | | |
| Nivel de capacidad | <table border="1"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td>3</td> </tr> </table> | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | <i>Urbanización densa</i> | 3 |
| <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Urbanización densa</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Mesa y López

| | | |
|--|--------------|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | | UAM-011 |
| Denominación: | MESA Y LÓPEZ | hoja 1 de 7 |

EMPLAZAMIENTO

| | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|-----|----------------|-----|
| Superficie | 430.433,41 m ² | Altitud mínima | 2 m | Altitud máxima | 7 m |
| Sector Urbanístico | Santa Catalina | | | | |

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Mesa y López

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-011 |
| Denominación: MESA Y LÓPEZ | hoja 2 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|----------------------------|---|
| SITUACIÓN AMBIENTAL | |
| Criterio de homogeneidad | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y relevancia de la ocupación comercial. |
| Tipo de pendiente | Entornos llanos |
| Calidad visual | Moderado |
| Tipo agrológico | Suelo Urbanizado |
| Población residente | 9.680 hab |
| Densidad | 22.488,96 hab/km ² |
| Usos predominantes | Residencial |
| Intensidad de uso | Alto |
| Resumen | <p>Barrio consolidado, de relevancia estratégica por su condición de distribuidor entre importantes distritos metropolitanos (Guanarteme, La Isleta, Ciudad Alta y Arenales). Muestra rasgos de centralidad urbana, que se traducen en una enorme pujanza comercial y residencial, y, en menor medida, recreativa, turística, y de ocio de los residentes capitalinos. Se asienta sobre el Istmo que conecta la Isla con el complejo volcánico de La Isleta, en las inmediaciones de la Playa de Las Canteras.</p> <p>El barrio se estructura, desde una perspectiva formal, mediante una trama ortogonal, conformada por "manzanas cerradas", y edificaciones de altura predominantemente moderada, a excepción de algunas casas terreras, testimonio de la primera urbanización de este sector, y de las áreas más próximas al Paseo de Las Canteras, donde se levantan establecimientos hoteleros de notable volumen. La trama urbana se estructura en torno a los grandes viales que constituyen las calles León y Castillo, Fernando Guanarteme, Mesa y López; la Autovía GC-1 y el Paseo de Las Canteras. La densidad edificatoria es elevada.</p> <p>Numerosas edificaciones que, en su gestación, fueron configurando el barrio han sido incluidas en El Catálogo Arquitectónico, que contiene, además, la Casa del Marino, un edificio de arquitectura preeminente, que la ha valido su incoación como Bien de Interés Cultural por el Cabildo Insular (BIC 19/01).</p> <p>Los conflictos funcionales y ambientales del barrio quedan plasmados en la congestión viaria que padece, a causa de la intensidad del tráfico rodado, propiciado por la elevada oferta comercial y de ocio que alberga, y en la elevadísima densidad edificatoria. La presencia de la Playa de Las Canteras incrementa, así, su ya constatada fragilidad. La degradación ambiental y funcional, además de menguar la calidad de vida de la población residente, repercute en el deterioro de la oferta turística.</p> |

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Mesa y López

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-010 |
| Denominación: SANTA CATALINA | hoja 3 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|--|---|
| CONDICIONES FUNCIONALES | |
| Elementos relevantes Autovía, Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante | |
| Puntos de congestión Avenida Marítima y área de influencia de Santa Catalina. | |
| Nivel de ruido | Alto |
| PATRIMONIO HISTÓRICO | |
| Bien de Interés Cultural | No contiene BIC |
| Arqueológico | Sin elementos arqueológicos conocidos |
| Etnográfico | Sin elementos etnográficos relevantes |
| Arquitectónico | ARQ-148, ARQ-149, ARQ-151, ARQ-152, ARQ-156, ARQ-157, ARQ-158, ARQ-159, ARQ-160, ARQ-161, ARQ-171, ARQ-172, ARQ-173, ARQ-174, ARQ-175, ARQ-178, ARQ-180, ARQ-181, ARQ-182, ARQ-185, ARQ-186, ARQ-188, ARQ-190, ARQ-191, ARQ-192 |
| PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO | |
| Hábitats de Interés Comunitario | Inexistente. |
| Zona de Interés Medioambiental | ZIM-88 |
| Espacios protegidos | No afectada |
| Red Natura 2000 | No afectado por el LIC |
| Dominio público | No afectada |
| INTERÉS AMBIENTAL | |
| Relieve | Muy Bajo |
| Potencial agrológico | Muy Bajo |
| Biodiversidad | Muy Bajo |
| Patrimonio Histórico | Bajo |
| Paisaje | Bajo |
| Global | Bajo |
| ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS | |
| Agrológico | Sin relevancia |
| Geológico | Sin relevancia |
| Geomorfológico | Sin relevancia |
| Biodiversidad | Sin relevancia |
| Paisaje | Sin relevancia |

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Mesa y López

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-011 |
| Denominación: MESA Y LÓPEZ | hoja 4 de 7 |

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

| | |
|--|--|
| PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE | |
| Tipo de entorno | Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas. |
| Tipo de situación ambiental | TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos. |
| Impactos previos | DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica |
| Fragilidad visual | Moderado |

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|--|--|
| Tipo de escenario ambiental previsible | Áreas urbanas o periurbanas con previsible intensificación del dinamismo funcional propios de los usos y aprovechamientos existentes, asociadas a una probable desestructuración del paisaje urbano por diferencias de dinamismo y caracterización tipológica de edificaciones y entornos, a una intensificación de conflictos ambientales propias de la congestión del tráfico y actividades y al desarrollo de instalaciones o construcciones de limitada calidad ambiental. |
|--|--|

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

| | |
|-------------------------------|---|
| Intensidad acústica | Moderada |
| Zona acústica | Uso residencial |
| Situación Riesgo | Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas. |
| Fenómenos relevantes | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y relevancia de la ocupación comercial. |
| Potencial de riesgo natural | Bajo |
| Potencial de riesgo antrópico | Medio |
| Efecto previsible | Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano. |

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|--|----------|---------------------------|----------|---------------------------------------|----------|--|----------|---|----------|--|----------|---------------------------|----------|
| Tipo de capacidad | TIPO VII - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos. | | | | | | | | | | | | | | |
| Nivel de capacidad | <table border="0"> <tr> <td><i>Conservación y regeneración natural</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Usos agropecuarios</i></td> <td style="text-align: right;">0</td> </tr> <tr> <td><i>Usos recreativos al aire libre</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Sistemas generales equipamiento e industria</i></td> <td style="text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td><i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> <tr> <td><i>Urbanización densa</i></td> <td style="text-align: right;">3</td> </tr> </table> | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | <i>Urbanización densa</i> | 3 |
| <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos agropecuarios</i> | 0 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| <i>Urbanización densa</i> | 3 | | | | | | | | | | | | | | |

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Guanarteme

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-012 |
| Denominación: GUANARTEME | hoja 1 de 7 |

EMPLAZAMIENTO

| | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|-----|----------------|------|
| Superficie | 684.019,67 m ² | Altitud mínima | 4 m | Altitud máxima | 30 m |
| Sector Urbanístico | Guanarteme | | | | |

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Guanarteme

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-012 |
| Denominación: GUANARTEME | hoja 2 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|----------------------------|--|
| SITUACIÓN AMBIENTAL | |
| Criterio de homogeneidad | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y desarrollo de edificaciones hoteleras. |
| Tipo de pendiente | Entornos llanos |
| Calidad visual | Bajo |
| Tipo agrológico | Suelo Urbanizado |

| | |
|---------------------|-------------------------------|
| Población residente | 27.951 hab |
| Densidad | 40.862,86 hab/km ² |
| Usos predominantes | Residencial |
| Intensidad de uso | Alto |

Resumen
 Barrio consolidado, de trama ortogonal, emplazado en la franja meridional del Istmo de Guanarteme, que se estructura en torno de la Plaza del Pilar. Muestra una elevada promiscuidad de usos; fundamentalmente, residencial, comercial, industrial y educativo. En su margen noroccidental, el barrio limita con la Playa de Las Canteras.
 Como un relicto de lo que fueron los arenales que ahora yacen sepultados por la urbanización, en las inmediaciones del Instituto de Educación Secundaria "Mesa y López" se conservan vertientes recubiertas de arena que, a causa de acoger al coleóptero endémico "Pimelia granulicollis", han sido delimitadas como Zona de Interés Medioambiental (ZIM-090)
 En la última década, el barrio de Guanarteme ha experimentado notables transformaciones orgánicas y funcionales, y una elevada actividad inmobiliaria del suelo. De este modo, junto a los antiguos usos, estructuras y dinámicas, de escasa calidad urbanística y ambiental, surgen otras nuevas, y el proceso, lejos de haber finalizado, se halla en pleno desarrollo, provocando la desestructuración del paisaje urbano preexistente. Algunas características del barrio, como la presencia de instalaciones y estructuras mal integradas, o la intensificación del tráfico rodado, provocan congestiones que incrementan el deterioro ambiental.
 La densidad edificatoria es elevada, no así la altura de las edificaciones, a excepción de las ubicadas en la franja más próxima a la playa.
 Se trata de un sector de la ciudad, donde la tendencia urbanística apunta a la intensificación del dinamismo funcional y al mantenimiento de la inercia de degradación ambiental y paisajística, provocada por el deterioro del conjunto edificado, especialmente de sus bordes.

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Guanarteme

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-012 |
| Denominación: GUANARTEME | hoja 3 de 7 |

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

| | |
|--------------------------------|--|
| CONDICIONES FUNCIONALES | |
| Elementos relevantes | Sin elementos funcionales relevantes |
| Puntos de congestión | Avenida de Mesa y López y Fernando Guanarteme. |
| Nivel de ruido | Alto |

| | |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| PATRIMONIO HISTÓRICO | |
| Bien de Interés Cultural | No contiene BIC |
| Arqueológico | Sin elementos arqueológicos conocidos |
| Etnográfico | Sin elementos etnográficos relevantes |
| Arquitectónico | ARQ-205 |

| | |
|--|------------------------|
| PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO | |
| Hábitats de Interés Comunitario | Inexistente. |
| Zona de Interés Medioambiental | ZIM-90 |
| Espacios protegidos | No afectada |
| Red Natura 2000 | No afectado por el LIC |
| Domínio público | Hidráulico |

| | |
|--------------------------|----------|
| INTERÉS AMBIENTAL | |
| Relieve | Bajo |
| Potencial agrológico | Muy Bajo |
| Biodiversidad | Muy Bajo |
| Patrimonio Histórico | Bajo |
| Paisaje | Bajo |
| Global | Bajo |

| | |
|---|----------------|
| ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS | |
| Agrológico | Sin relevancia |
| Geológico | Sin relevancia |
| Geomorfológico | Sin relevancia |
| Biodiversidad | Sin relevancia |
| Paisaje | Sin relevancia |

Unidades Ambientales



Plan Director de la ZCA Puerto-Canteras



RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Barrio de Guanarteme

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-012 |
| Denominación: GUANARTEME | hoja 4 de 7 |

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

| | |
|--|--|
| PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE | |
| Tipo de entorno | Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas. |
| Tipo de situación ambiental | TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos. |
| Impactos previos | DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica |
| Fragilidad visual | Bajo |

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

| | |
|--|--|
| Tipo de escenario ambiental previsible | Áreas urbanas o periurbanas con previsible intensificación del dinamismo funcional propios de los usos y aprovechamientos existentes, asociadas a una probable desestructuración del paisaje urbano por diferencias de dinamismo y caracterización tipológica de edificaciones y entornos, a una intensificación de conflictos ambientales propias de la congestión del tráfico y actividades y al desarrollo de instalaciones o construcciones de limitada calidad ambiental. |
|--|--|

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

| | |
|-------------------------------|--|
| Intensidad acústica | Moderada |
| Zona acústica | Uso residencial |
| Situación Riesgo | Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas. |
| Fenómenos relevantes | Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales y desarrollo de edificaciones hoteleras. |
| Potencial de riesgo natural | Bajo |
| Potencial de riesgo antrópico | Medio |
| Efecto previsible | Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano. |

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

| | | |
|--------------------|--|----------|
| Tipo de capacidad | TIPO VII - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones, de equipamientos, industriales o terciarios diversos. | |
| Nivel de capacidad | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 3 |
| | <i>Usos agropecuarios</i> | 0 |
| | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 2 |
| | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 |
| | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 |
| | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 |
| | <i>Urbanización densa</i> | 3 |

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. El Rincón

| | |
|--|----------------|
| FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL | UAM-013 |
| Denominación: EL RINCÓN | hoja 1 de 7 |

EMPLAZAMIENTO

| | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|-----|----------------|------|
| Superficie | 335.979,35 m ² | Altitud mínima | 0 m | Altitud máxima | 15 m |
| Sector Urbanístico | Tamaraceite | | | | |

DELIMITACIÓN



RESUMEN GRÁFICO



■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010 ■

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. El Rincón

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-013

Denominación: EL RINCÓN

hoja 2 de 7

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

SITUACIÓN AMBIENTAL

Criterio de homogeneidad Entorno litoral y desembocadura de barranco con funciones urbanas de dotación cultural y equipamiento comercial.

Tipo de pendiente Entornos mixtos

Calidad visual Moderado

Tipo agrológico Suelo Urbanizado

Población residente 0 hab

Densidad 0,00 hab/km²

Usos predominantes Urbano Consolidado

Intensidad de uso Medio

Resumen Pieza territorial que se extiende en torno a la desembocadura del Barranco de Tamaraceite, en el acceso noroccidental de la ciudad, que, desde el comienzo de los años noventa del pasado siglo, tras acoger algunas industrias conserveras, emplazadas en naves, que aún persisten en estado ruinoso, alberga el primer gran centro comercial de la capital de la Isla y el Auditorio Alfredo Kraus, en el límite con la Playa de Las Canteras. De este modo, este espacio ha pasado a transformarse en área comercial, de ocio y esparcimiento de marcada relevancia estratégica en el modelo territorial de Las Palmas de Gran Canaria, en un entorno de apreciable calidad ambiental: en la franja litoral inmediata a Las Canteras (Bahía del Confital) y en la desembocadura de un barranco de notable relevancia topográfica, próximo al acantilado fósil de El Rincón. A pesar de la pujanza de este ámbito territorial, la densidad edificatoria es baja, no así el volumen de las edificaciones. Las patologías urbanísticas se concretan en el abandono de las viejas edificaciones industriales y en la dilución funcional y paisajística de la desembocadura del barranco y del borde marítimo, incluido en el Lugar de Importancia Comunitaria "Bahía del Confital" (LIC ES7010037). La asignación de la categoría de suelo rústico, en este caso, permite la introducción de espacios de recreación ambiental y de ocio en la naturaleza, que ejerzan a su vez de adecuada transición con los espacios rurales colindantes.

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. El Rincón

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-013

Denominación: EL RINCÓN

hoja 3 de 7

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

CONDICIONES FUNCIONALES

Elementos relevantes Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante

Puntos de congestión Área de influencia del Centro Comercial Las Arenas y del Auditorio Alfredo Kraus.

Nivel de ruido Medio

PATRIMONIO HISTÓRICO

Bien de Interés Cultural No contiene BIC

Arqueológico Sin elementos arqueológicos conocidos

Etnográfico Sin elementos etnográficos relevantes

Arquitectónico Sin elementos arquitectónicos relevantes

PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Hábitats de Interés Comunitario Inexistente.

Zona de Interés Medioambiental No contiene ZIM

Espacios protegidos No afectada

Red Natura 2000 LIC ES7010037 BAHÍA DEL CONFITAL

Dominio público Hidráulico, Marítimo-terrestre

INTERÉS AMBIENTAL

Relieve Moderado

Potencial agrológico Muy Bajo

Biodiversidad Bajo

Patrimonio Histórico Muy Bajo

Paisaje Moderado

Global Moderado

ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS

Agrológico Sin relevancia

Geológico Sin relevancia

Geomorfológico Sin relevancia

Biodiversidad Sin relevancia

Paisaje Sin relevancia

Unidades Ambientales

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. El Rincón

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-013

Denominación: EL RINCÓN

hoja 3 de 7

RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES

CONDICIONES FUNCIONALES

Elementos relevantes Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante

Puntos de congestión Área de influencia del Centro Comercial Las Arenas y del Auditorio Alfredo Kraus.

Nivel de ruido Medio

PATRIMONIO HISTÓRICO

Bien de Interés Cultural No contiene BIC

Arqueológico Sin elementos arqueológicos conocidos

Etnográfico Sin elementos etnográficos relevantes

Arquitectónico Sin elementos arquitectónicos relevantes

PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO

Hábitats de Interés Comunitario Inexistente.

Zona de Interés Medioambiental No contiene ZIM

Espacios protegidos No afectada

Red Natura 2000 LIC ES7010037 BAHÍA DEL CONFITAL

Dominio público Hidráulico, Marítimo-terrestre

INTERÉS AMBIENTAL

Relieve Moderado

Potencial agrológico Muy Bajo

Biodiversidad Bajo

Patrimonio Histórico Muy Bajo

Paisaje Moderado

Global Moderado

ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS

Agrológico Sin relevancia

Geológico Sin relevancia

Geomorfológico Sin relevancia

Biodiversidad Sin relevancia

Paisaje Sin relevancia

Unidades Ambientales

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010

RESUMEN DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. El Rincón

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL

UAM-013

Denominación: EL RINCÓN

hoja 4 de 7

DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE

Tipo de entorno Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas.

Tipo de situación ambiental TIPO VII
Área de interés paisajístico con funciones estratégicas vinculadas al ocio y/o usos dotacionales

Impactos previos DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Muy alta, VERTIDOS - Focos de residuos espontáneos

Fragilidad visual Moderado

DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN

Tipo de escenario ambiental previsible Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares; y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza.

CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES

Intensidad acústica Moderada

Zona acústica Uso terciario, Usos recreativos y de espectáculos

Situación Riesgo Tipo V
Áreas de riesgo natural medio sujetas a restricción por presencia de entornos litorales de exposición marina directa.

Fenómenos relevantes Entorno litoral y desembocadura de barranco con funciones urbanas de dotación cultural y equipamiento comercial.

Potencial de riesgo natural Medio-alto

Potencial de riesgo antrópico Medio

Efecto previsible Situaciones ocasionales de conflicto respecto a la seguridad civil. Alteración de la calidad paisajística.

CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA

Tipo de capacidad TIPO VI - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones y de equipamientos condicionados a su integración con los valores de patrimonio histórico o paisaje urbano.

| | | |
|--------------------|--|---|
| Nivel de capacidad | <i>Conservación y regeneración natural</i> | 2 |
| | <i>Usos agropecuarios</i> | 0 |
| | <i>Usos recreativos al aire libre</i> | 3 |
| | <i>Sistemas generales equipamiento e industria</i> | 2 |
| | <i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i> | 3 |
| | <i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i> | 3 |
| | <i>Urbanización densa</i> | 2 |

Unidades Ambientales

P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria | Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) | Noviembre de 2010

RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. La Isleta-Puerto



RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. La Isleta-Puerto



RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Santa Catalina



RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Santa Catalina



RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Guanarteme



RESUMEN GRÁFICO DEL ÁMBITO DE ESTUDIO. Guanarteme



2.2. La concepción de la Zona Comercial Abierta como espacio urbano desde el Plan General de Ordenación.

Como ámbito integrado en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, la Zona Comercial Abierta se integra en el sistema territorial establecido en el Plan General Municipal de Ordenación, cuyo documento de Adaptación Básica al Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias (TR-LOTCENC) se encuentra en vigor desde 2005.

En estos momentos se encuentra en avanzado procedimiento administrativo y sólo pendiente de su aprobación definitiva, la Adaptación Plena del citado PGO, donde se actualiza el régimen urbanístico dentro del intenso proceso de transformación de la zona y se define como figura de nueva aparición la "Actuación de Dotación" (instrumento agilizador de la obtención de suelo para dotación o espacio público en entornos urbanos consolidados).

Entre una versión y otra del planeamiento promovido por este Ayuntamiento, no se producen alteraciones sustanciales del modelo de ordenación urbanística y los objetivos fundamentales que se definen para el entorno en que se delimita la Zona Comercial Abierta.

Dicho modelo busca, a grandes rasgos, estimular el proceso de renovación del entorno urbano y el conjunto edificado, junto con la mejora del espacio público, atendiendo a una clara vocación de centro neurálgico del ocio y el esparcimiento de la población en la ciudad, por un parte, y de centro económico basado en el tejido turístico y comercial y en el espacio portuario.

En este escenario, el tratamiento de los frentes marítimos conformados por la Playa de Las Canteras y el litoral portuario como ejes estructurantes de la modernización urbana del Istmo juegan un papel imprescindible en la concepción de esta ordenación urbanística.

El predominio del régimen de usos de la ordenanza zonal de Manzana Cerrada (M), atendiendo a distintas unidades espaciales de altura edificatoria, y de Manzana de Renovación (Mr), junto con la distribución de parcelas singulares remitidas a una ordenanza "Específica" (E) y áreas que en 2005 se remitían a Unidades de Actuación y, ahora, se delimitan con la referida figura de Actuación de Dotación, constituyen los capítulos básicos de la ordenación pormenorizada tendente a conseguir aquellos objetivos urbanísticos a corto y medio plazo.

Los ámbitos con ordenanza "M" corresponden a áreas de la ciudad con edificaciones de vivienda colectiva, sobre alineación oficial, normalmente entre medianeras y conformando manzanas cerradas.

Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión mínima de las parcelas que resuelva con garantías un programa funcional contemporáneo, así como que dé cabida a los usos vinculados y complementarios del residencial.

Preferentemente, abarcan la mitad occidental del barrio de Guanarteme (entre la CICER y El Rincón) y en el entorno de contacto entre el Parque de Santa Catalina y la Zona Comercial de Mesa y López.

Por su parte, los ámbitos con ordenanza "Mr" integran áreas consolidadas de la ciudad donde interesa concluir el incompleto proceso de renovación de la edificación, incentivando la agrupación de parcelas para producir resultados de mayor calidad.

Son áreas con edificaciones de vivienda colectiva, sobre alineación oficial, entre medianeras, conformando manzanas cerradas y con un deterioro del paisaje urbano fundamentalmente por las medianeras vistas y cornisas quebradas dando un aspecto de zonas en desorden e inacabadas.

En este sentido, buena parte del barrio de Santa Catalina, entre la CICER y la zona residencial-comercial en el tramo bajo del Barrio de La Isleta, se encuentra implicada dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza zonal.

Los enclaves remitidos a una ordenanza "E" corresponde a parcelas aún sin edificar o sin consolidar en la formalización urbanística pretendida, provenientes de anteriores planes de desarrollo y cuyo ámbito el presente Plan General lo asume como de ordenación propia y directa.

La ordenanza aplicable en cada zona se ha extraído de sus planes de desarrollo, excepto los parámetros referidos al uso, que son los establecidos por el presente plan según su tipología edificatoria.

En este caso, las manzanas sitas en el entorno del Parque de Santa Catalina-Casa del Marino y el tramo longitudinal que se prolonga entre las calles de Salvador Cuyás y Gordillo, y entre Albareda y Eduardo Benot representan a esta figura asociada al proceso de renovación urbana.

La distribución de los ámbitos de ordenanzas zonales se complementa con otros niveles o figuras de determinación urbanística de aplicación en el ámbito de la Zona Comercial Abierta, mediante las cuales se instrumentaliza dicho proceso de renovación de la trama que se induce desde el Plan General.

Por ejemplo, las Unidades de Actuación se corresponden con mecanismos destinados a transformar determinados enclaves dentro del conjunto urbano, englobando una o varias manzanas.

A través de las mismas, la potestad de aprovechamiento edificatorio que se asigna a la propiedad privada permite impulsar la renovación de entornos edificados obsoletos, degradados o marginados en el contexto del dinamismo de la ciudad; al mismo tiempo, que permite adscribir al patrimonio público del suelo determinadas piezas de interés para la población (dotaciones, espacios libres, mejora de la accesibilidad, etc.) sin coste económico para la Administración.

En esta ventaja para el interés general, conviene subrayar no sólo la disponibilidad de suelo dotacional sino la mejora o cualificación ambiental del paisaje urbano degradado en estos enclaves, lo cual redundará en un esfuerzo añadido a la renovación del tejido comercial interesada en este Plan Director.

El ámbito de la Zona Comercial Abierta es, precisamente, una superficie con una destacada proporción de emplazamiento de estas piezas en proporción a la media de la ciudad; precisamente derivado del objetivo del planeamiento en renovar el espacio comprendido por los barrios de Guanarteme, Santa Catalina y el tramo "portuario" del de La Isleta.

Esas unidades de actuación son asimiladas en el documento de Adaptación Plena del Plan General (pendiente de aprobación definitiva) como Actuaciones de Dotación, de acuerdo a la condición de Suelo Urbano Consolidado que caracteriza a la zona. Sin embargo, los objetivos urbanísticos y su plasmación en el paisaje urbano no presentan variaciones sustanciales.

| UNIDADES DE ACTUACIÓN (ahora Actuaciones de Dotación) PREVISTAS EN EL ÁMBITO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | |
|---|------------------------------------|----------------------|---|
| Ámbito | Emplazamiento | Superficie | Elementos relevantes |
| Lazareto (UA-02) (AD-01) | C/. La Naval y Lazareto. La Isleta | 4.299 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se obtiene un espacio libre. Se obtiene una dotación cultural. |
| Guatemala (UA-06) (AD-06) | C/. Churruca. Guanarteme. | 2.980 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se obtiene un espacio libre circundante a la manzana, compatible con aparcamientos. |
| Secretario Padilla-Simancas (UA-09.2) (AD-07) | Barranco de Guanarteme. | 1.809 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se obtiene un amplio espacio libre a lo largo del cauce del Barranco, compatible con aparcamientos. |
| Simancas-Castillejos (UA-09.3) (AD-08) | Barranco de Guanarteme. | 2.670 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se obtiene un amplio espacio libre a lo largo del cauce del Barranco, compatible con aparcamientos. |
| Castillejos-Vergara (UA-09.4) (AD-09) | Barranco de Guanarteme. | 2.670 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se obtiene un amplio espacio libre a lo largo del cauce del Barranco, compatible con aparcamientos. |
| Paseo de Las Canteras (AD-19 y AD-21) | Paseo de Las Canteras | 6.769 m ² | <ul style="list-style-type: none"> Se renueva el conjunto edificado. Se ocupan solares de acentuada presencia paisajística. Se amplía la superficie de espacio libre y peatonal en el entorno del Paseo de Las Canteras. |

Por otra parte, el Plan General determina la delimitación de una red de dotaciones y equipamientos en el Ámbito cuyo papel en el dinamismo de la Zona Comercial Abierta no es nada desdeñable. Constituyen elementos de estímulo de la presencia o atracción de población o del impulso de actividades terciarias, de ocio o de esparcimiento con constatables beneficios para el turismo y la calidad del disfrute social en la zona.

En muchos casos, dichas dotaciones y equipamientos ya existen. En otros, está previsto su desarrollo a corto y medio plazo.

| PIEZAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE COHESIÓN SOCIAL Y DINAMIZACIÓN URBANA PREVISTAS EN EL ÁMBITO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | |
|---|---|
| Dotaciones o equipamientos sociales, culturales, educativas o sanitarios | Equipamientos terciarios estructurantes o de renovación del tejido económico |
| <ul style="list-style-type: none"> Educativo (C/. José S. Peñate. Colegio Guanarteme. 6.120 m²). Educativo (C/. José S. IES Guanarteme. 8.240 m²). Cultural (El Rincón. Palacio de Congresos). Incluye aparcamientos subterráneos. Cultural (El Rincón. Auditorio A. Krauss. 6.992 m²). Educativo (C/. Secretario Padilla. 1.518 m²). Religioso (Plaza del Pilar. Iglesia del Pilar. 908 m²). Educativo (C/. Perú, Simancas y Castillejos. 1.749 m²). Cultural (C/. Fdo. Guanarteme. Cine Guanarteme. 644 m²). Religioso (C/. Olor Palme. 759 m²). Educativo (C/. Aristides Briand. 992 m²). Educativo (C/. Fernando Guanarteme. 992 m²). Administración Pública (C/. Fernando Guanarteme. 3.370 m²). Cultural (Parque de Santa Catalina. 461 m²). Religioso (C/. Luis Morote. 240 m²). Educativo (C/. Luis Morote. 989 m²). Religioso (C/. Padre Cueto. 1.092 m²). Sanitario (C/. Padre Cueto y Paseo de Las Canteras. 1.268 m²). Cultural (Paseo de Las Canteras. Club Victoria. 557 m²). Cultural (C/. Rosarito y Mahón. 1.691 m²). Religioso (C/. Pérez Muñoz. La Luz 960 m²). Cultural (Castillo de La Luz. 9051 m²). Educativo (C/. Juan Rejón. 10.220 m²). Sanitario (C/. José Guerra Navarro. 1.605 m²). Servicios Sociales (C/. José Guerra Navarro. 1.345 m²). | <ul style="list-style-type: none"> Espacio Libre (Plaza del Auditorio. 8.240 m²). Espacio Libre (Plaza del Pilar. 8.240 m²). Incluye aparcamientos subterráneos. Espacio Libre (C/. República Dominicana. 1.269 m²). Espacio Libre (C/. Kant y Aristides Briand. 2.631 m²). Espacio Libre (C/. Fernando Guanarteme. Plaza Farray. 749 m²). Espacio Libre (C/. Fernando Guanarteme. Plaza del Fray Junipero. 407 m²). Espacio Libre (Parque de Santa Catalina. 24.140 m²). Espacio Libre (C/. Albareda, Alfredo L. Jones, D.Orgaz. 690 m²). Espacio Libre (C/. Rosarito, Pérez Muñoz, Juan Rejón y Gordillo. 3.731 m²). Espacio Libre (C/. Plaza del Castillo de La Luz. 18.092 m²). Espacio Libre (Plaza Manuel Becerra. 4.297 m²). |
| | Aparcamientos en edificio <ul style="list-style-type: none"> Aparcamientos (C/. Olor Palme. 1.019 m²). Aparcamientos (C/. Rafael Almeida. 865 m²). Aparcamientos (C/. Martínez Escobar. 548 m²). Aparcamientos (C/. Luis Morote. 1.013 m²). Aparcamientos (C/. Nicolás Estévez. 1.903 m²). Aparcamientos (C/. Padre Cueto. 1.335 m²). Aparcamientos (C/. Albareda. 984 m²). Aparcamientos (C/. Agustín Millares Sall. 1.300 m²). |
| Espacios libres <ul style="list-style-type: none"> Comercial (C/. José S. Peñate. C.C. Las Arenas. 50.776 m²). Oficinas (C/. José S. Peñate. C.C. Las Arenas. 50.776 m²). Comercial (C/. Albareda. Mercado del Puerto. 1.679 m²). Oficinas (C/. López Socas, Agustín Millares Sall. 1.978 m²). Comercial (C/. Juan Rejón. 2.015 m²). | Dotaciones de ocio y esparcimiento <ul style="list-style-type: none"> Deportivo (Paseo de Las Canteras. Complejo deportivo y de ocio de la CICER). Deportivo (Paseo de Las Canteras. Canchas y Plaza de Churruca. 6.108 m²). Deportivo (C/. Albareda, Pedro C. Westerling y Padre Cueto. 2.928 m²). |

USOS PERMITIDOS EN LAS ORDENANZAS ZONALES DEL PLAN GENERAL MÁS EXTENDIDAS EN EL ÁMBITO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. Ordenanza "M" de Manzana Cerrada.

1. **Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Colectiva. Se permitirá Vivienda en su categoría de Unifamiliar en las zonas de M2, M3 y M4. No se podrán situar Viviendas en planta baja excepto en la M2 y M3.
2. **Usos vinculados:**
 - a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
 - Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercio, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo I.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - c) Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según los parámetros de la Norma Zonal M por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 4.7.4 (apartado 3) del presente capítulo, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje más algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés (según lo dispuesto en el capítulo 1.7 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.
3. **Usos complementarios:**
 - a) En plantas bajo rasante:
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.
 - b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
 - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Salas de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - c) En plantas de Vivienda:
 - Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. **Usos alternativos:**
 - Residencia Comunitaria.
 - Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
 - Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 1.7 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).
 - Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia, y Servicios de Correos y Telecomunicaciones.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.
5. **Usos autorizables:**
 - Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
 - Recreativo-Ocio, en todas las subcategorías Tipo II.
 - Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo y situados en vías de interés.
 - Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.

USOS PERMITIDOS EN LAS ORDENANZAS ZONALES DEL PLAN GENERAL MÁS EXTENDIDAS EN EL ÁMBITO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. Ordenanza "Mr" de Manzana de Renovación.

1. **Uso cualificado:** Vivienda en su categoría de Colectiva. No se podrán situar Viviendas en planta baja.

2. **Usos vinculados:**

- a) En plantas bajo rasante, o en planta baja excepto en la primera crujía:
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- b) En planta baja, con una profundidad de al menos la primera crujía desde la alineación oficial, serán uno o varios de entre los siguientes:
- Industria, en su categoría de Pequeña Industria.
 - Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial Tipo I.
 - Taller, en su categoría de Reparación Tipo I.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, y Sala de Espectáculos, Tipo I.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado.

Las parcelas con linderos frontal inferior a ocho (8) metros o con superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que puedan edificar según los parámetros de la Norma Zonal Mr por estar en algunos de los supuestos establecidos en el artículo 4.8.4 (apartado 3) de las presentes Normas, no estarán obligados a cumplir simultáneamente con los usos vinculados de garaje mas algunos de los situados en planta baja (apartado b), pudiendo optar en planta baja entre uno u otro, excepto en parcelas situadas en vías de interés donde no se podrá optar por el uso Garaje-Aparcamiento.

3. **Usos complementarios:**

- a) En plantas bajo rasante:
- Almacén, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Sala de Espectáculos Tipo I ligado a la misma actividad en planta baja, y Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I.

En sótanos, a excepción de Establecimientos de Consumo de Bebidas y Comidas y Salas de Reunión Tipo I, el resto de los usos permitidos deberán estar ligados a la misma actividad en planta baja.

En semisótanos, los usos permitidos bajo rasante podrán situarse sin estar ligados a la misma actividad de planta baja.

- b) En plantas superiores a la baja e inferiores a la de Vivienda:
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
 - Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
 - Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimiento para Consumo de Bebidas y Comidas Tipo I, y Sala de Espectáculos Tipo I, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Servicios Comunitarios, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Servicios Públicos, en todas sus categorías excepto los no adecuados en relación al uso cualificado, ligados a la misma actividad en planta baja.
 - Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
- c) En plantas de Vivienda:
- Taller, en su categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en su categoría de Despacho Doméstico.

4. **Usos alternativos:**

- Residencia Comunitaria.
- Alojamiento Turístico, en todas las subcategorías.
- Comercial, en la subcategoría de Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en la subcategoría de Local de Oficinas.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, excepto en vías de interés (capítulo 1.7 de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada).
- Servicios Públicos, en las categorías de Administración Pública, Seguridad y Protección, Justicia y Servicio de Correos y Telecomunicaciones.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento. Se podrá superar el número máximo de plantas establecido en la Norma Zonal, siempre que no se supere la altura máxima en unidades métricas.

5. **Usos autorizables:**

- Comercial, en las subcategorías de Local Comercial Tipo II y Grandes Superficies.
- Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Salas de Reunión Tipo I y en todas las subcategorías Tipo II.
- Servicios Comunitarios, en cualquier categoría, en edificios de uso exclusivo situados en vías de interés.
- Taller de Automoción Tipo II, en planta baja, y a condición de que la parcela que lo solicite quede en el exterior del área definida por un círculo de trescientos (300) metros de radio con centro en el acceso rodado de la parcela o local más cercano con este mismo uso.



3. Análisis del tejido comercial.

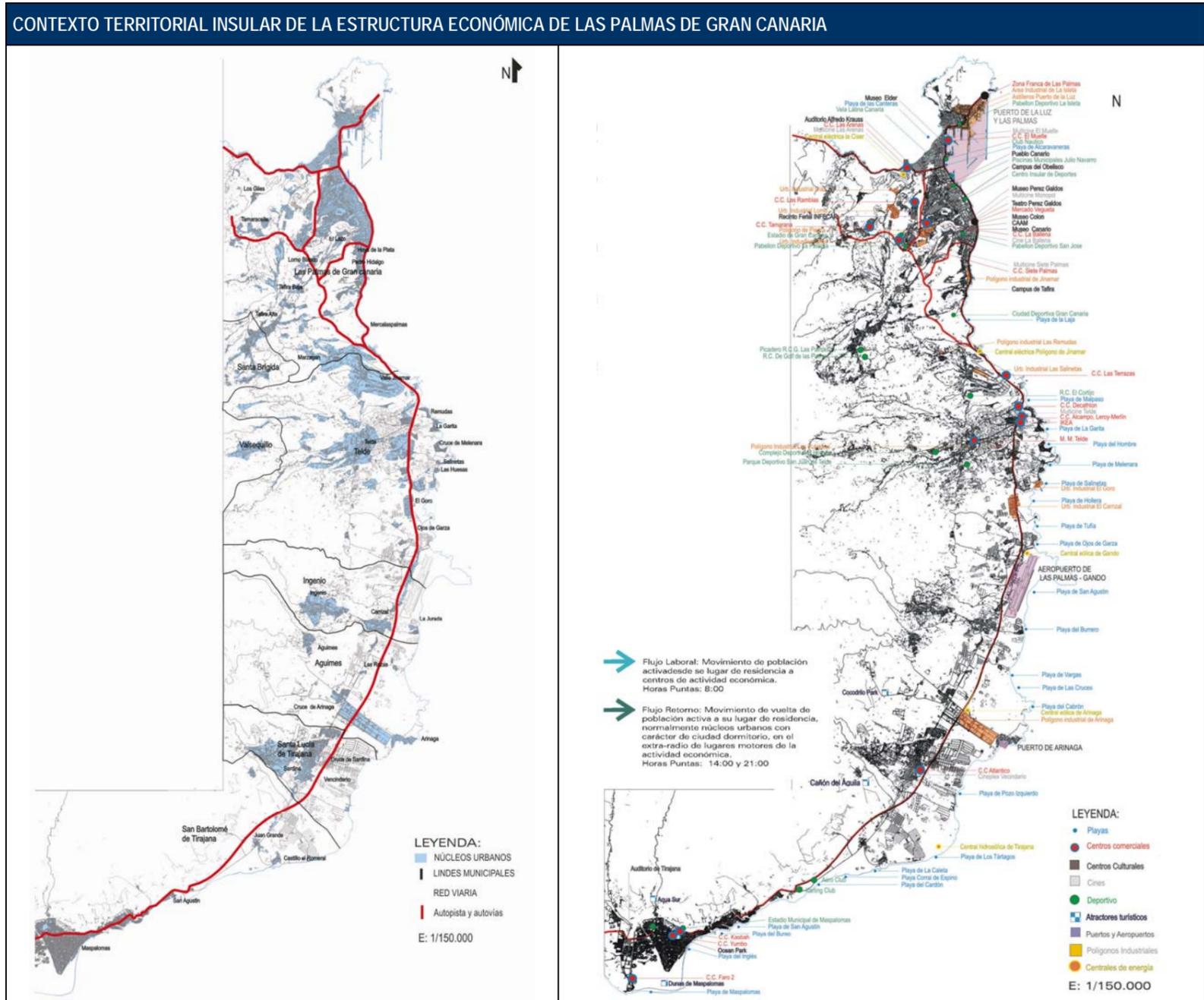
3.1. El contexto general de la estructura económica en el municipio.

Como contexto territorial general en que se emplaza la Zona Comercial Abierta, la isla de Gran Canaria es la tercera en extensión (casi 1.600 km²) y la segunda en población (815.379 habitantes) del Archipiélago canario.

En su margen nororiental, el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, con una población de 383.000 habitantes en una superficie aproximada de 100,5 km² es la entidad urbana más poblada de la Isla, la provincia de Las Palmas y el propio Archipiélago.

Esta cualidad aparece reforzada por la función de capitalidad que desde la perspectiva del dinamismo urbano y territorial ejerce la ciudad como centro de un área metropolitana regional, de modo que a la población residente y el tejido económico radicado en la misma conviene subrayar la destacada interacción que existe con el resto de la Isla.

Estas relaciones implican en buena medida al emplazamiento en el margen norte de un extenso frente costero grancanario, donde se prolongan buena parte de los restantes núcleos urbanos destacados de Gran Canaria y se distribuye el corredor de parques industriales, comerciales y empresariales en torno a la Autovía del Sur. De hecho, en ese frente costero se emplaza el Aeropuerto de Gran Canaria.



En su margen sur, se desarrolla el principal espacio urbano turístico grancanario, a lo largo de todo el litoral de los municipios de San Bartolomé de Tirajana y Mogán; puesto principal que basculó desde la propia ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, tras la aparición en ésta de esta actividad y su implantación urbana a lo largo del siglo XX. Por tanto, se establecen múltiples relaciones sociales, económicas y de servicios a la población en torno al espacio costero del Este de Gran Canaria, subrayando su papel de cabecera insular; las cuales se reproducen de un modo menos intenso con el norte y centro de la isla.

El municipio continúa manteniendo durante los inicios del siglo XXI su carácter económico eminentemente terciario. Utilizando el empleo como indicador, el sector servicios ha pasado de un 75,7% en 1991 a un 80,13% de la población activa actual. La distribución de las empresas presenta un comportamiento similar.

En este escenario, el comercio continúa siendo la actividad con mayor capacidad definitoria de la economía municipal, manteniendo así su rasgo histórico contemporáneo. Por si solo, alcanza un 20% de todo el empleo, duplicando la importancia de un segundo escalón ocupado por un grupo de subsectores que alcanza entre un 7% y un 11% (de mayor a menor: administración pública, construcción, actividades inmobiliarias-servicios empresariales, transporte-comunicaciones, educación, actividades sanitarias, industria manufacturera y hostelería).

En una lectura de interés directo para el presente Plan Director, la distribución espacial que representa la estructura económica del municipio no ha sufrido excesivos cambios en la década de los noventa, de modo que el Puerto de La Luz, la red de suelos industriales, la zona turística de Santa Catalina-Las Canteras, los centros comerciales, las zonas comerciales abiertas y las zonas agrícolas continúan siendo los pilares en torno a los que se sustenta con mayor o menor dependencia. Prueba de esa distribución de las unidades registradas en la administración municipal para el conjunto del territorio puede advertirse en la distribución por distritos; respecto a la que se observa una concentración de la actividad empresarial en los distritos Centro y Puerto-Canteras en hasta un 67,5% del municipio.

Este desarrollo se entiende en un escenario de relaciones competitivas entre los ámbitos de la ciudad y entre éstos y el resto de la estructura insular, nacional o internacional. Dicho esfuerzo de competencia requiere todo ejercicio posible de recualificación y optimización del tejido empresarial y del entorno territorial como factor de atracción y localización; en el cuales intervienen los parámetros de mejora y formación de los recursos humanos, singularización de la producción y delimitación de entornos urbanos o territoriales atractivos.

Precisamente, en el último de los aspectos indicados es donde centra el Plan su mayor esfuerzo y donde el desarrollo del mismo está viendo sus principales avances o, en su caso, capítulos de discusión en esta materia.

ESTRUCTURA ECONÓMICA DEL MUNICIPIO A TRÁVES DEL NÚMERO DE EMPRESAS SEGÚN SECTORES. 2005-2007. Número de establecimientos

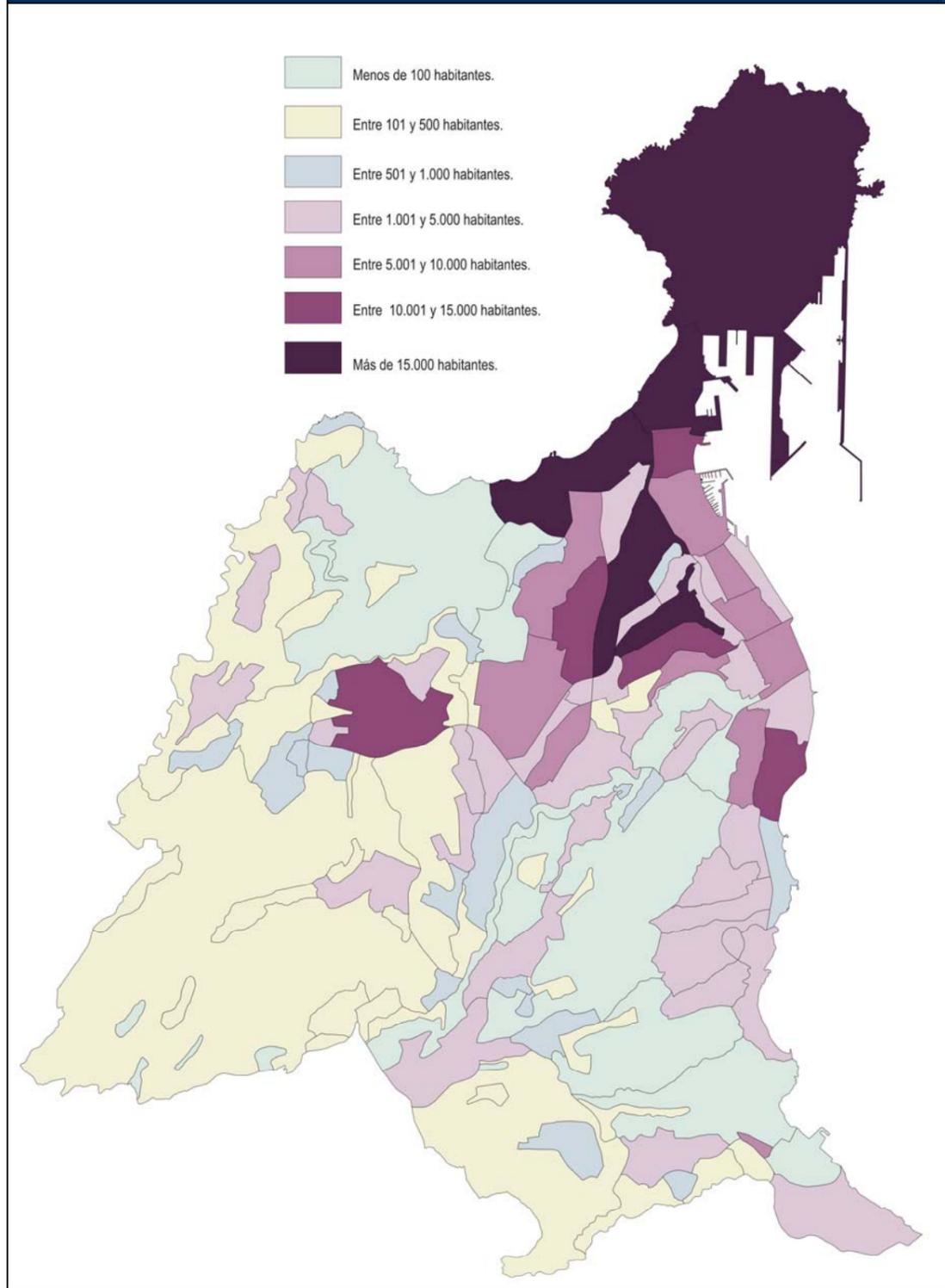
| Sector | Las Palmas G.C. | | La Isleta | | Santa Catalina | | Guanarteme | |
|--|-----------------|---------------|--------------|--------------|----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2005 | 2007 | 2005 | 2007 | 2005 | 2007 | 2005 | 2007 |
| Ganadería independiente | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Energía y agua | 45 | 69 | 4 | 7 | 4 | 5 | 4 | 4 |
| Extracción y transformación de minerales no energéticos y productos derivados. Industria química | 91 | 84 | 4 | 4 | 2 | 1 | 9 | 8 |
| Industrias transformadoras de los metales. Mecánica de precisión | 552 | 535 | 102 | 92 | 20 | 19 | 39 | 36 |
| Otras industrias manufactureras | 1.345 | 1.362 | 95 | 85 | 50 | 52 | 99 | 105 |
| Construcción | 552 | 684 | 52 | 62 | 38 | 51 | 52 | 58 |
| Comercio, restaurante, hospedaje. Reparaciones | 13.135 | 12.848 | 1.522 | 1.485 | 1.299 | 1.219 | 1.360 | 1.373 |
| Transporte y comunicaciones | 2.499 | 2.574 | 340 | 347 | 222 | 230 | 167 | 179 |
| Instituciones financieras | 3.970 | 4.788 | 246 | 298 | 374 | 487 | 363 | 434 |
| Otros servicios | 2.480 | 2.620 | 173 | 187 | 204 | 216 | 271 | 301 |
| TOTAL | 24.668 | 25.563 | 2.538 | 2.567 | 2.213 | 2.280 | 2.364 | 2.498 |

Fuente: Observatorio Socioeconómico Urbano. Ayuntamiento de Las Palmas de G. C., 2008.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL ENTORNO URBANO DE LA ZONA COMERCIAL DENTRO DEL CONTEXTO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA

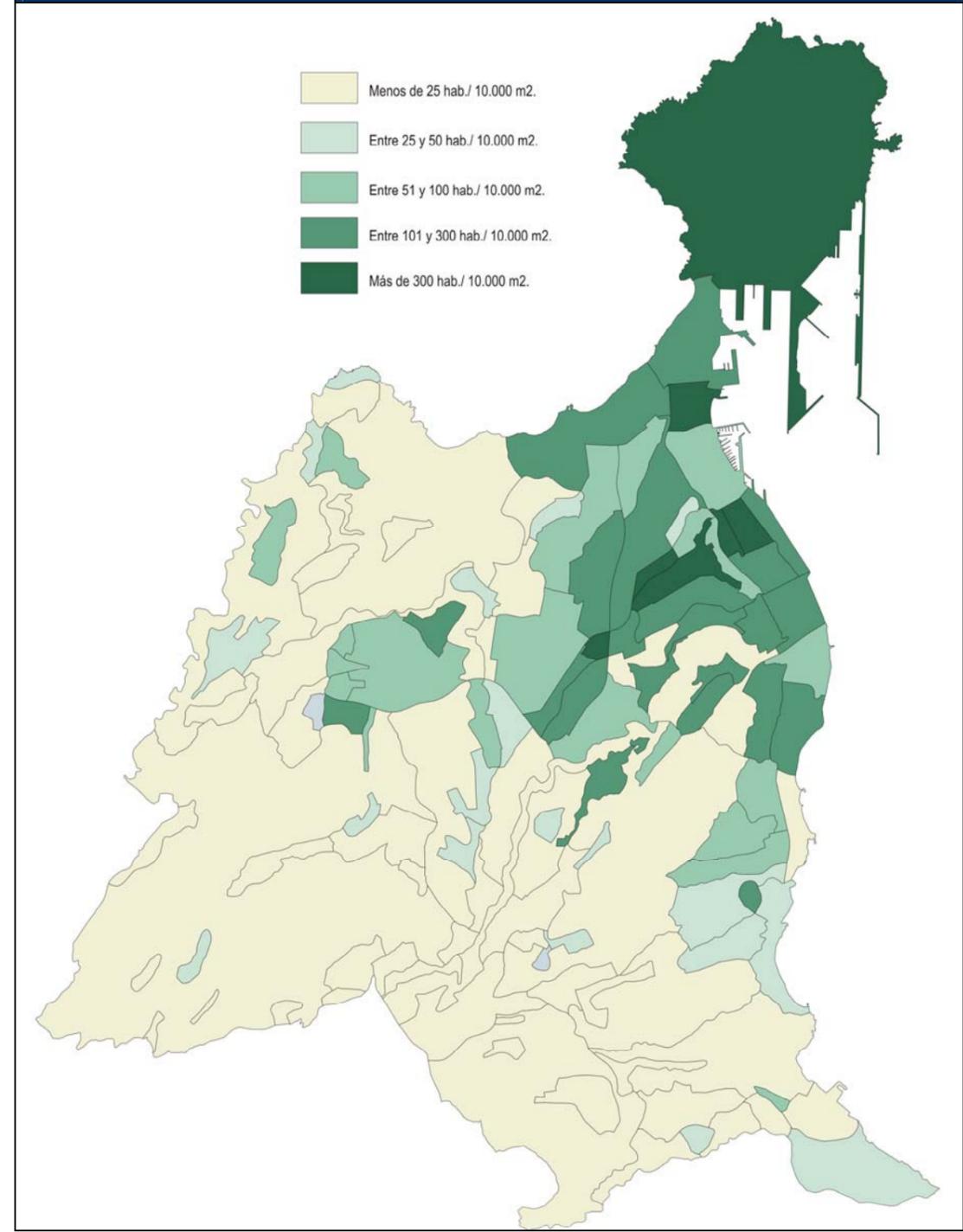


LA POBLACIÓN ACTUAL DEL ENTORNO URBANO DE LA ZONA COMERCIAL EN EL CONTEXTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO



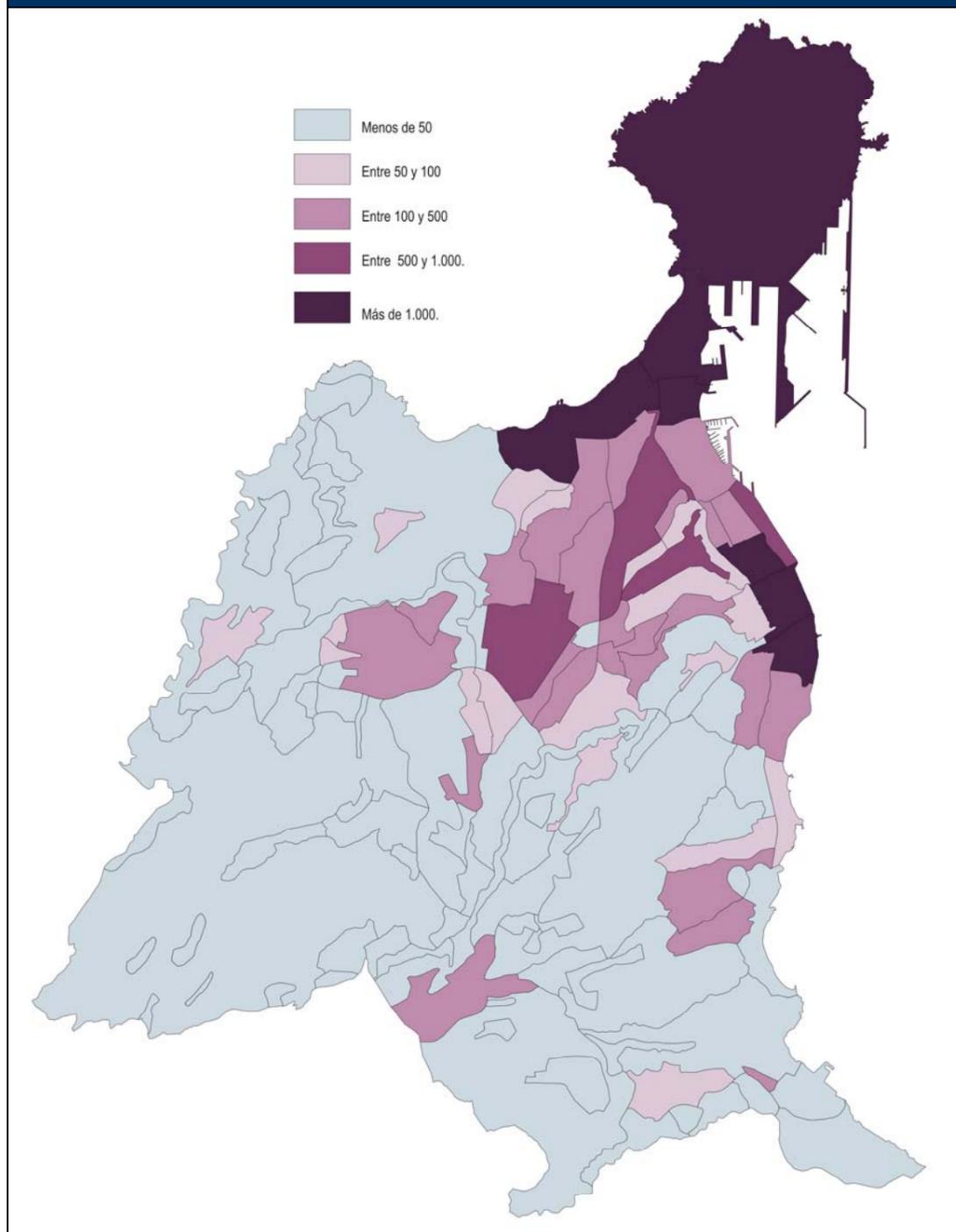
Fuente. Servicio de Estadística. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

LA DENSIDAD POBLACIONAL EN LA ZONA COMERCIAL EN EL CONTEXTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO



Fuente. Servicio de Estadística. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

EL TEJIDO EMPRESARIAL EN EL ENTORNO URBANO DE LA ZONA COMERCIAL EN EL CONTEXTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO



Fuente. Observatorio Socioeconómico Urbano. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta situación general deviene de un proceso desarrollado al menos desde los años ochenta, mediante el cual la situación de crisis o retroceso de una serie de actividades productivas consolidadas en el municipio (agricultura, pesca, industria alimenticia, turismo), tiende a aumentar el desequilibrio a favor de la especialización comercial y de transporte. Como es lógico, esta dinámica contradice el espíritu de los objetivos de diversificación de la estructura productiva reinantes en las grandes ciudades occidentales dentro del escenario común de terciarización económica.

La función económica del territorio devenida de las relaciones entre éste y la actividad empresarial presenta, por tanto, en Las Palmas de Gran Canaria un comportamiento diferenciado respecto al tejido existente en otras grandes ciudades españolas, ya de por sí bastante complejo.

La importante renovación del espacio urbano en la ciudad alta y el acompañamiento de nuevos nodos estratégicos de actividad, la contrastada identidad portuaria de la economía urbana, el predominio comercial y el impulso a las grandes superficies, etc., son aspectos singularizadores que condicionan el tratamiento de este apartado territorial por parte del PGO.

En una ciudad para la que sólo se habla de servicios y turismo a la hora de opinar y analizar su economía, bien defendido por la claridad de las cifras estadísticas, el desarrollo urbano histórico y la función capitalina explica la existencia de una compleja fenomenología en los procesos de apropiación industrial del espacio.

De uno u otro modo, las relaciones entre la ciudad y su espacio económico es el resultado de un proceso de formación moderno, a partir de una fenomenología que se ha visto alterada en la pasada década de los noventa y principios del siglo XXI con la aparición de los centros comerciales y la colmatación del suelo industrial.

Los conflictos y transformaciones derivadas de estas piezas territoriales y su absorción física por parte del espacio urbano se ve complementada con las expectativas vinculadas a la redinamización de la actividad portuaria y su expansión, el crecimiento urbano del sector de Siete Palmas-Las Torres-Tamaraceite y la adaptación del tejido microempresarial a los nuevos requerimientos del mercado en las zonas comerciales tradicionales protagonizan esas relaciones hasta el punto de que llegan a representar el territorio en ciertos ciclos y facetas de su funcionamiento. Es decir, ya no se sirven de éste como soporte físico sino que propician o estimulan su participación en el propio dinamismo económico, llegando a aportar ingredientes complementarios a la propia concepción social de la trama urbana (*p.ej. la adaptación del valor inmobiliario, la atracción-repulsión de la demanda residencial común, etc.*).

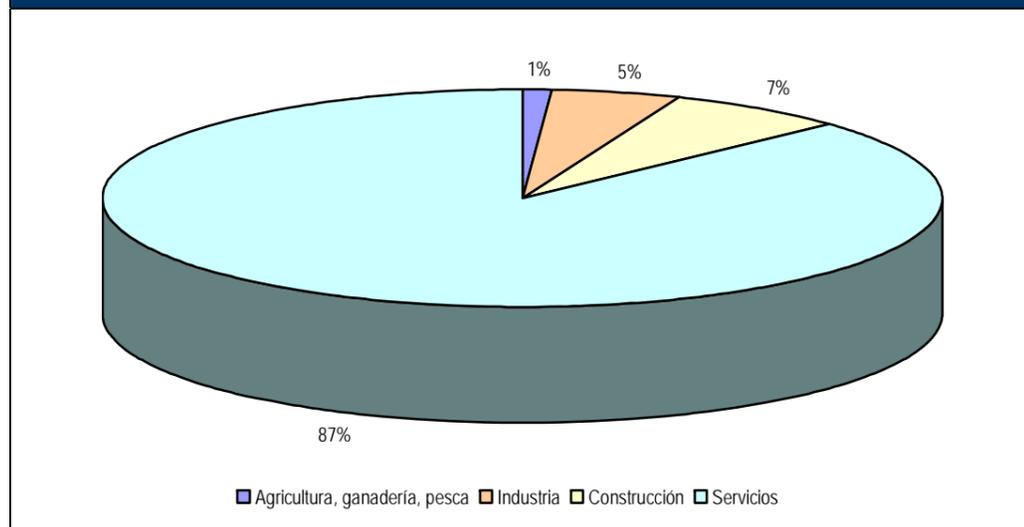
Sin perjuicio de la diversidad del tejido propia de los espacios urbanos capitalinos y de predominio terciario, la ciudad aporta al conjunto nacional una especialización en el ramo de la alimentación y bebidas, sobre todo en la actividad manufacturera (6º municipio español en empleo destinado a dicho sector).

Por otra parte, el tejido empresarial de Las Palmas de Gran Canaria representa un hecho territorial basado en el predominio de las pymes en su estructura, si bien pervive un conjunto de unidades productivas mayores que cohesionan el funcionamiento del mercado en competencia con las producciones exteriores y concentran las mayores proporciones de empleo según intervalos de tamaño empresarial.

El tránsito del siglo XX al XXI viene acompañado por un crecimiento del tejido comercial e industrial en el municipio, por cuanto las circunstancias estructurales anteriormente reseñadas se plantean en un contexto expansivo dentro del espacio urbano que se planifica por el PGO.

En este escenario de la estructura económica, uno de los indicadores fundamentales vinculado a la calidad de vida de la población se corresponde con el empleo de la población activa; en especial, en un momento como el que coincide esta actualización informativa con una importante situación de descenso de dicho indicador socioeconómico en los últimos años y sus efectos evidentes en la calidad de vida de la población.

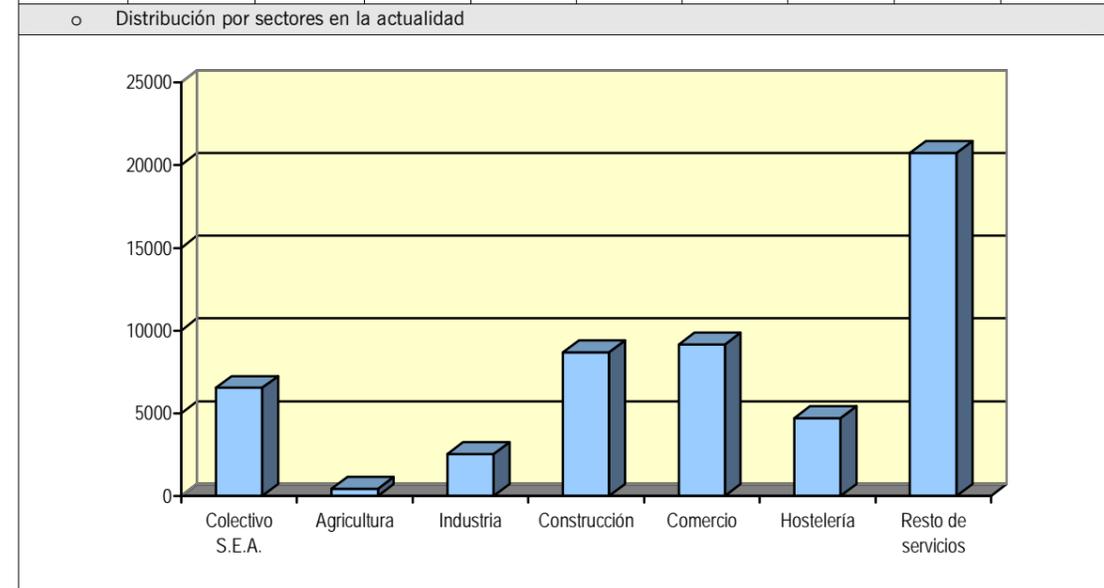
DISTRIBUCIÓN PROPORCIONAL DEL EMPLEO MUNICIPAL SEGÚN SECTORES PRODUCTIVOS



Fuente. Observatorio Socioeconómico Urbano. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESEMPLEADA EN EL MUNICIPIO E INSCRITA EN EL SERVICIO CANARIO DE EMPLEO

| Año | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Desempleados | 20.776 | 15.223 | 16.075 | 18.232 | 19.186 | 22.668 | 21.469 | 23.051 | 41.758 | 52.780 |



Fuente: Observatorio Canario del Empleo y la Formación Profesional (Gobierno de Canarias).

La síntesis que se interesa en este Plan Director concluye un aumento progresivo del desempleo, atendiendo a las inscripciones anuales que tienen lugar el Servicio Canario de Empleo. De este modo, tras los 20.776 desempleados del año 2000 se descendió 15.223 personas en el 2001; para iniciar un crecimiento progresivo que ha desembocado en los 52.780 efectivos de 2009, constituyendo un dato que, cuanto menos, discute la sostenibilidad del modelo de desarrollo territorial y sugiere la búsqueda de respuestas desde la ordenación urbanística.

En este proceso, entran a formar parte factores de orden macroeconómico que escapan en muchos casos a la capacidad de actuación del planeamiento municipal. Sin embargo, existe un margen de maniobra de éste último en determinados aspectos potencialmente generadores de inercias positivas sobre el conjunto de la estructura económica.

La conservación y modernización "urbanística" de las actividades comerciales, la autorización del equipamiento comercial, la mejora del entorno urbano asociado a la actividad comercial en materia de calidad del paisaje y servicios, la disponibilidad de suelo industrial, el diseño de actuaciones que faciliten el desarrollo portuario, la cualificación de la ciudad y el municipio como soporte de la actividad turística, etc., son capítulos de especial relevancia en las posibilidades del planeamiento municipal.

La ciudad de principios del siglo XXI y el desarrollo turístico constituyen dos entes cuya aplicación en Las Palmas de Gran Canaria se refleja en variados acontecimientos y complejos procesos en el

territorio. Su memoria urbana, histórica y geográfica nos brinda un dossier de capítulos sociales, económicos y medioambientales que forman parte ineludible de la propia idiosincrasia de la urbe y alimentan la imagen exterior labrada a lo largo del siglo XX.

En este escenario, la planificación y el planeamiento del turismo, así como de la apropiación turística del territorio representan, pues, una fenomenología tan candente en las estrategias del espacio urbano que pocas ciudades en el Mundo no tiene en ésta un capítulo fundamental en las bases que rigen su comportamiento actual y el diseño de su futuro a corto y medio plazo. De hecho, los últimos años hemos podido comprobar como el urbanismo de las operaciones estratégicas ha calado de manera importante en la ciudadanía, a través de una más o menos acalorada discusión, no sin un destacado trasfondo político, entre distintos agentes sociales afectados.

Mucha culpa de ese discurso sobre la adecuación del espacio urbano la tiene la búsqueda y consolidación de una serie de hitos que definen la imagen de la ciudad como un producto o una marca en una concepción más amplia a los límites del desarrollo turístico, donde tienen cabida otros componentes del dinamismo territorial (ecología y percepción urbana, vitalidad económica y atracción de inversores foráneos, etc.).

En ese devenir, los momentos actuales ven como la ciudad representa un ejemplo de espacio urbano de tamaño mediano en el sistema español en el que se produce una reformulación del movimiento turístico como actividad estratégica.

Las constantes menciones a la crisis de la misma en el contexto del Archipiélago Canario, los cambios socioeconómicos en los mercados de emisión de visitantes, la efervescencia del desarrollo urbanístico, la aparición de las Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, la promoción del desarrollo sostenible, la interpretación sobre las actuaciones en el frente portuario y marítimo, la tramitación del planeamiento regional e insular del territorio, el diseño y aprovechamiento de los nuevos espacios públicos (la costa del Confital, el Frente Portuario, el Frente Marítimo de Levante, el Barranco de Guinguada), el trámite de la declaración del conjunto urbano-histórico de Vegueta como Patrimonio de la Humanidad, etc., son hitos presentes en el día a día de la prensa y los foros de discusión, con discursos de orientaciones y planteamientos muy diversos sobre las formas en que debiera funcionar esta figura territorial.

Su aplicación manifiesta en esta ciudad un panorama en el que se resalta su directa participación en la estructura del espacio turístico de Gran Canaria y del conjunto regional; con connotaciones tan comunes como diferenciadas en el comportamiento del turismo en España y la Europa atlántico-mediterránea en que se adscribe.

Identificar estas singularidades, así como las fortalezas y debilidades emanadas de dicho dinamismo, se entiende un requisito fundamental en el tratamiento empírico como sustrato lógico con vistas a un

posible desarrollo de estrategias y actuaciones que induzcan a una posición competitiva en un mercado cada vez más exigente y sofisticado.

La aparición y entrada en vigor del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en el 2000 y su actual proceso de adaptación al nuevo esquema urbanístico impuesto por la legislación regional supone la plasmación de un modelo de territorio y de municipio que introduce múltiples elementos novedosos en las formas de cohesión de la ciudad y sus relaciones con el exterior. Su vinculación al turismo, más allá de los aspectos discutibles de la misma que se discutirán en este trabajo, no sólo es estrecha sino que se considera crucial en la comprensión y diagnóstico de las bases territoriales que alimentan las potencialidades de este espacio geográfico.

La literatura sobre el análisis y la interpretación del turismo como variedad de una gama de actividades que conocemos hoy en día como el ocio coincide en la imbricación cada vez más íntima entre el desarrollo del individuo occidental y los conceptos de calidad de vida-bienestar.

Esta simbiosis “turismo-ocio-tejido urbano” ha venido ejecutándose desde los mismos orígenes de la actividad, aunque es a mediados del siglo XX cuando adquiere carácter de proceso masificado y generalizado a la sociedad de los países desarrollados del Mundo.

La conversión en un apartado fundamental del devenir durante las últimas décadas ha venido acompañada de una adecuación del territorio, especialmente el costero y urbano, con vistas a su especialización en las funciones de alojamiento, descanso, entretenimiento, recreación y disfrute de los valores espaciales.

En Las Palmas de Gran Canaria, esa huella es notoria. Como ejemplo de ciudad comercial desarrollada al abrigo de intensas relaciones entre sociedad y culturas de los continentes europeo, africano y americano, la participación del turismo en su reciente modelado se exhibe en la cotidianeidad de la urbe, en la existencia de un enclave especializado (Playa de Las Canteras-Santa Catalina) y en las expectativas reales de su avance competitivo en el exigente mercado internacional (actuaciones urbanístico-estratégicas incluidas). Y ello conviene ser remarcado desde el principio. El análisis no se entiende efectuado sobre un espacio turístico sino sobre la integración de la actividad turística dentro de un conjunto urbano y su contexto metropolitano e insular.

ESQUEMA REPRESENTATIVO DEL MODELO TURÍSTICO DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



En este desarrollo, la situación ha venido experimentando en los últimos años ciertos síntomas de interrupción de ese proceso decadente –pese al retroceso en 2002 y 2003-, de la que se extraen un aparente mayor movimiento turístico en la ciudad y, preferentemente en el enclave del Istmo, y actividades inducidas en el conjunto de Vegueta-Triana (visitas, recuperación de establecimientos de recreación, etc.).

Este último movimiento ha venido acompañado de acontecimientos vinculados al mismo, entre los que cabría resaltar la redinamización del tráfico de cruceros (desde los 30.789 turistas en 1988 a los 130.776 en 2004), la consolidación de la modalidad de turismo de congresos (de las 204 reuniones y 82.254 participantes en 1999 a las 510 reuniones y 105.714 participantes en el 2004), la rehabilitación de determinados establecimientos hoteleros, la revitalización de las zonas comerciales y el impulso reciente de las actuaciones urbanísticas en la ciudad.

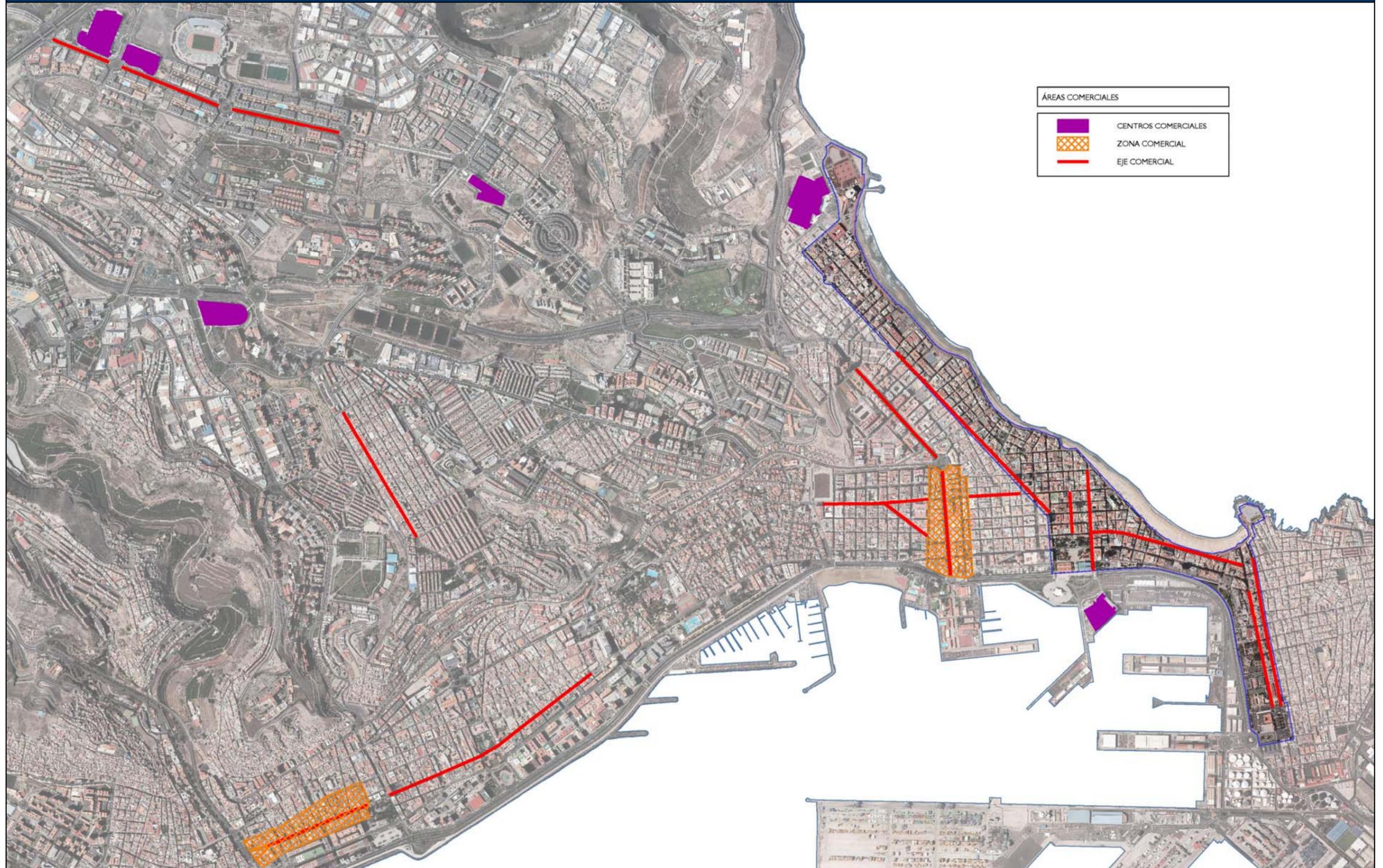
Entre ellas, la rehabilitación de la trama urbana anexa a la playa ha jugado un papel fundamental, estimulada por sucesivos convenios con la Dirección General de Costas o por el Plan de Excelencia Turística y materializada en proyectos como la rehabilitación del Paseo de Las Canteras y del entorno de Santa Catalina, la construcción del Paseo de La Puntilla, la pieza dotacional de La Puntilla o el conjunto recreativo-cultural de Las Arenas-Auditorio.

Si bien, las previsiones del planeamiento territorial insular y municipal incluyen la distribución de piezas estratégicas de potencial incidencia en la cualificación del espacio turístico de la ciudad y su área metropolitana, lo cierto es que el enclave del Istmo sigue concentrando esta función urbana. Siguiendo con el uso de la planta alojativa como parámetro indicador, los datos estadísticos confirman este hecho.

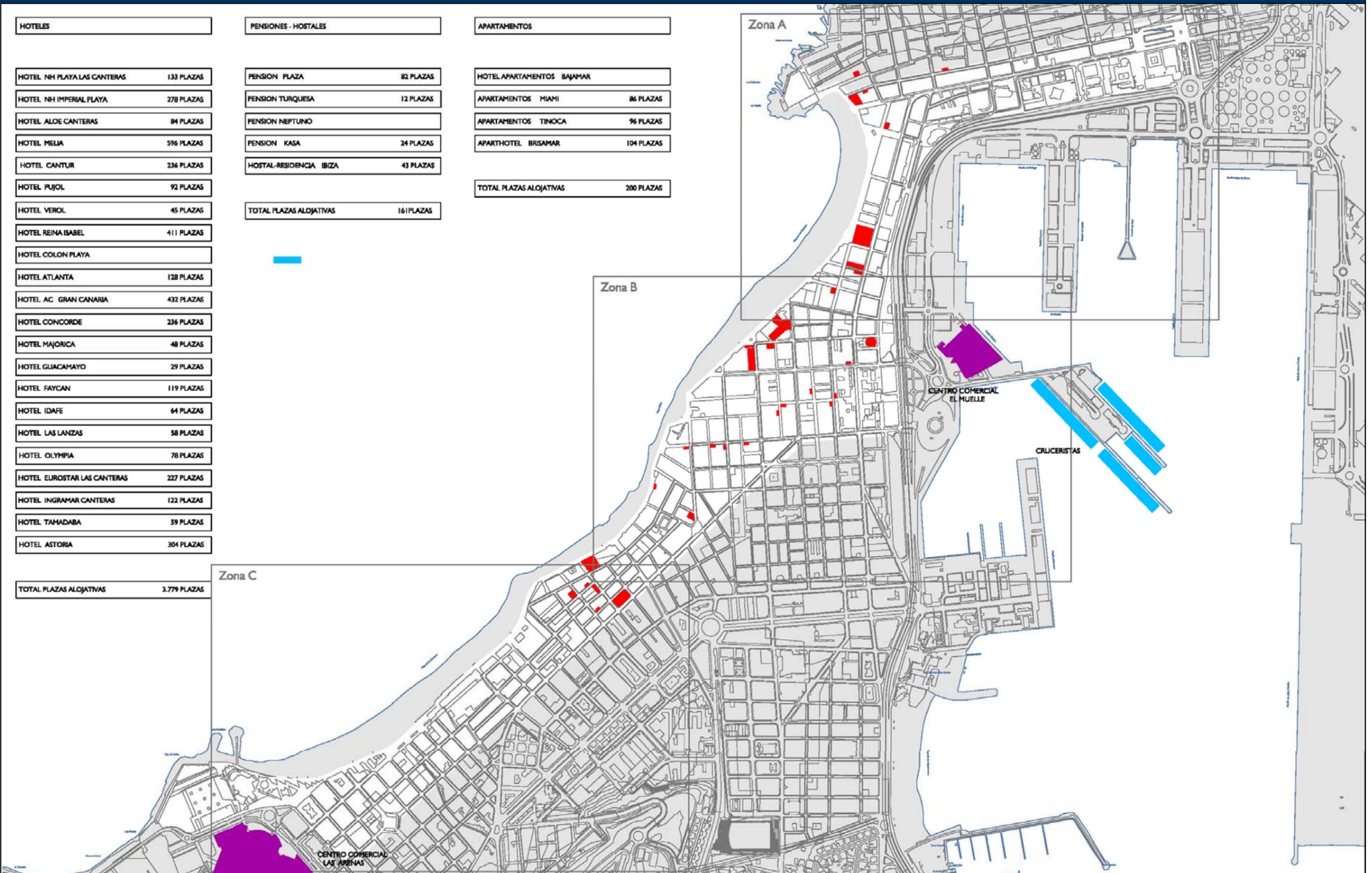
| | | Hoteles y pensiones | | | | | Apartamentos | | |
|----------------|------------------|---------------------|---------|---------|---------|---------|--------------|----------|----------|
| | | 1 estr. | 2 estr. | 3 estr. | 4 estr. | 5 estr. | 1 llave | 2 llaves | 3 llaves |
| La Isleta | Establecimientos | 0 | 1 | 0 | 1 | 0 | 4 | 4 | 0 |
| | Camas | 0 | 50 | 0 | 280 | 0 | 61 | 109 | 0 |
| Santa Catalina | Establecimientos | 1 | 5 | 6 | 1 | 4 | 8 | 10 | 5 |
| | Camas | 82 | 399 | 810 | 450 | 1.292 | 204 | 1.107 | 462 |
| Guanarteme | Establecimientos | 2 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | Camas | 156 | 134 | 312 | 220 | 0 | 0 | 80 | 0 |
| Resto L.P.G.C. | Establecimientos | 2 | 1 | 2 | 2 | 1 | 5 | 0 | 0 |
| | Camas | 57 | 68 | 250 | 553 | 387 | --- | 0 | 0 |

Fuente. Sistema de Información Turística de Canarias. Gobierno de Canarias

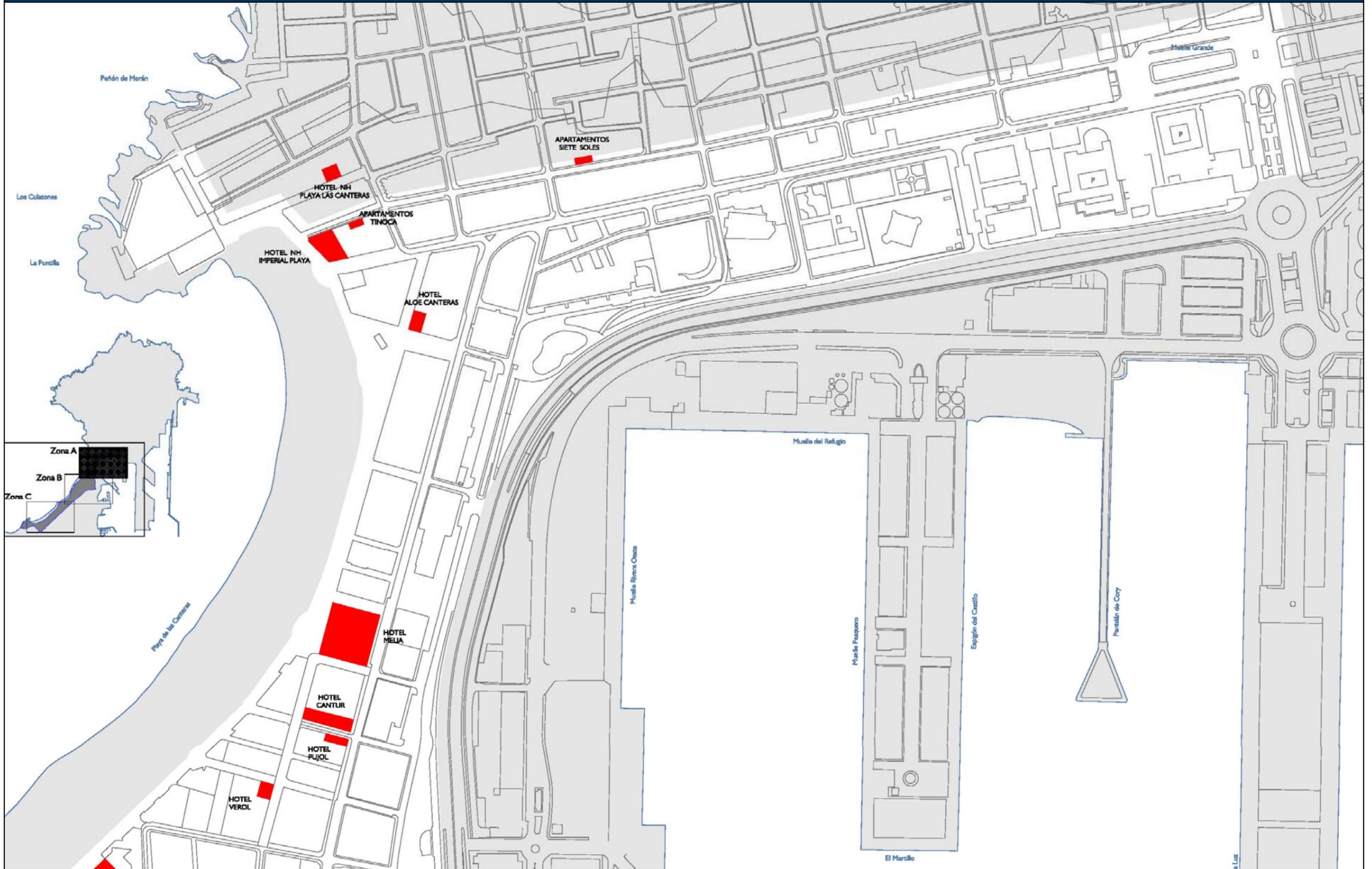
INTEGRACIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA EN EL SISTEMA TERRITORIAL DEL ESPACIO COMERCIAL EN LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



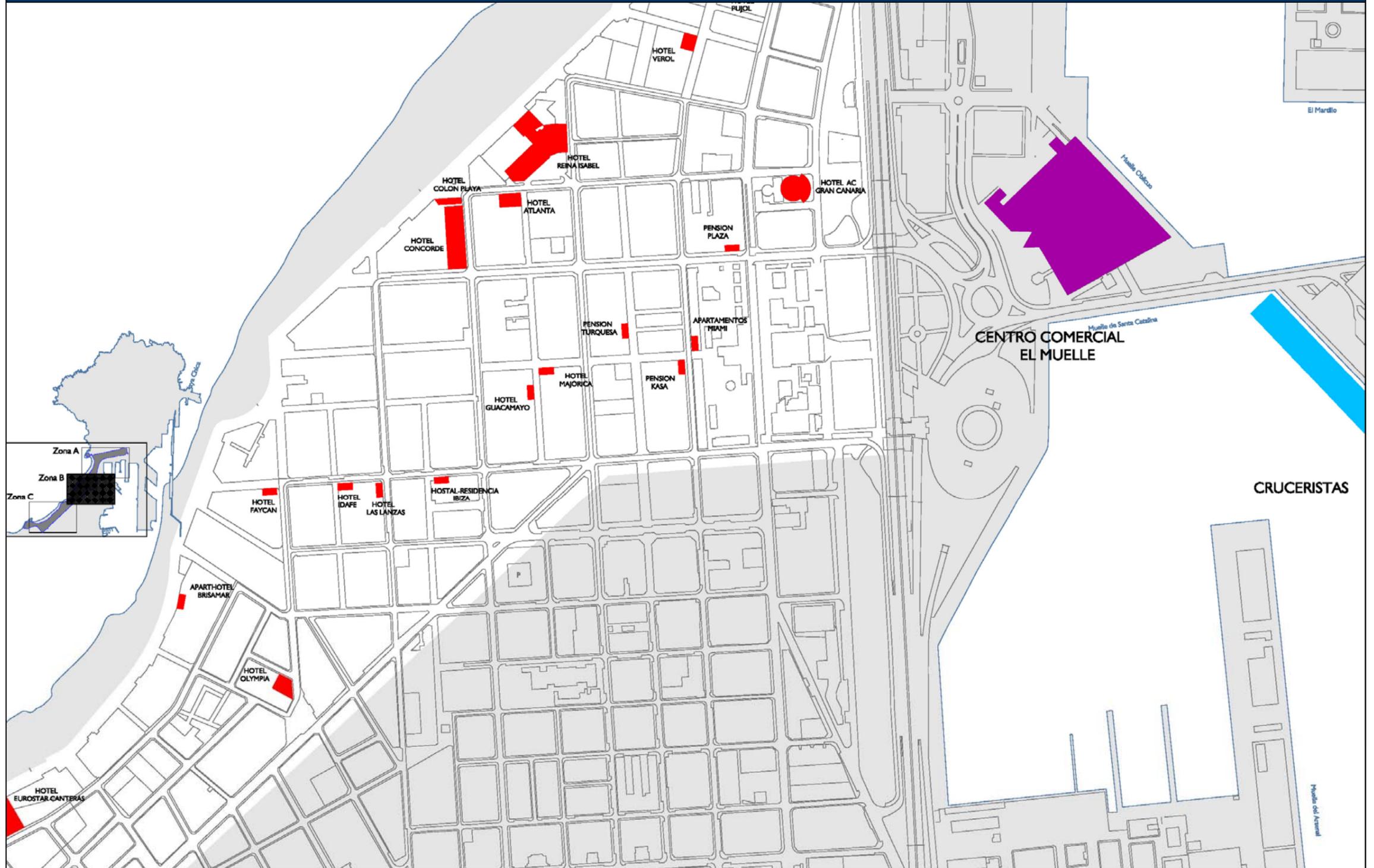
TEJIDO HOTELERO Y EXTRAHOTELERO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA



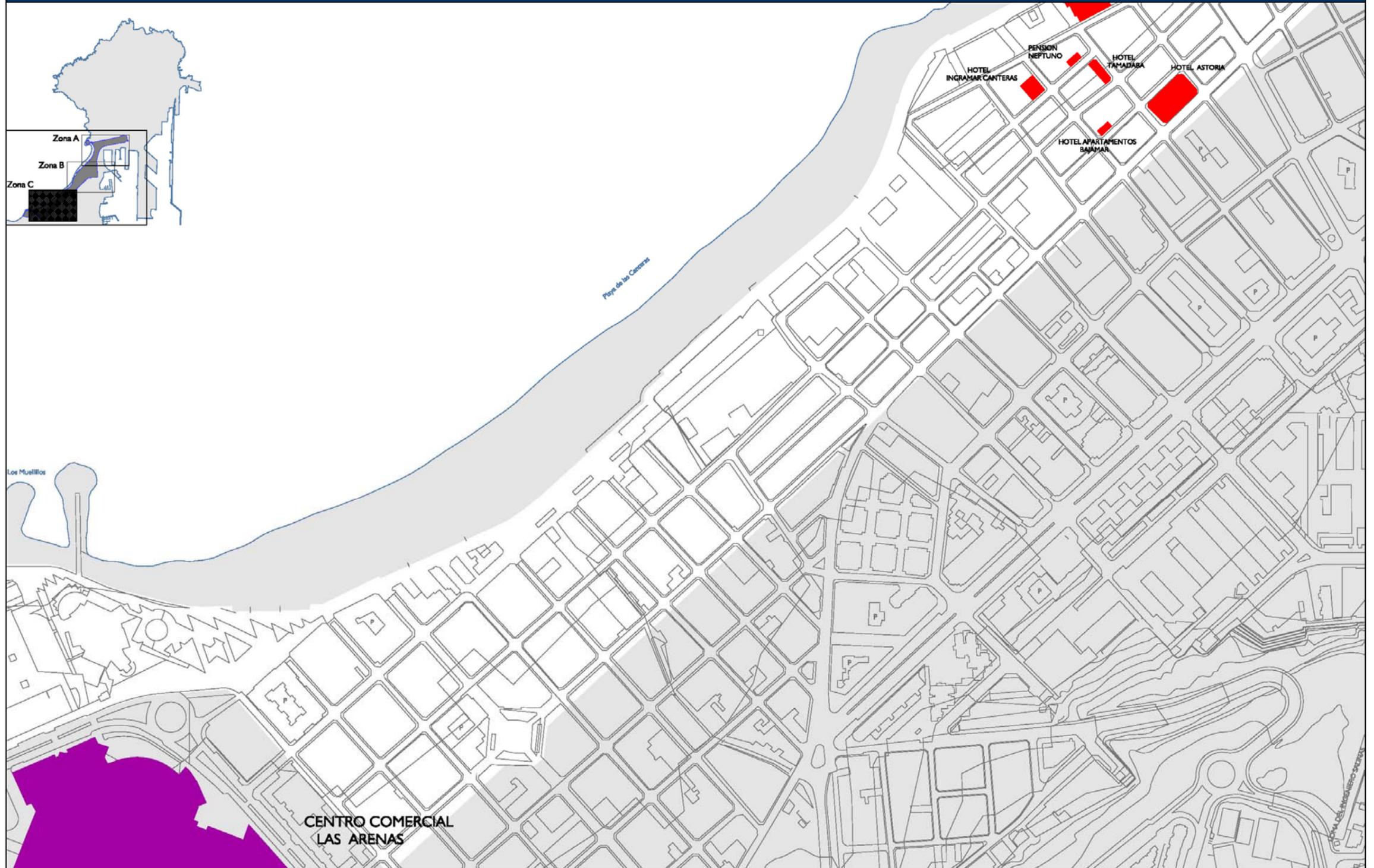
TEJIDO HOTELERO Y EXTRAHOTELERO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. Sector de La Isleta-Puerto



TEJIDO HOTELERO Y EXTRAHOTELERO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. Sector de Santa Catalina



TEJIDO HOTELERO Y EXTRAHOTELERO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA. Sector de Guanarteme



3.2. Situación actual del tejido comercial en la Zona.

3.2.1. Criterios metodológicos y comportamiento general de la Zona.

A los efectos del presente Plan Director, se ha realizado un pormenorizado análisis del tejido comercial existente en la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras, como base informativa imprescindible en el proceso de diagnóstico de la situación urbana que se relaciona con el mismo y la posterior adopción de las propuestas de acción destinadas a la revitalización y mejora del atractivo de la misma.

El trabajo de campo exhaustivo constituye el elemento principal de la metodología desarrollada, de modo que se consigue una información actualizada sobre los establecimientos existentes en la trama urbana que se aborda; trabajo de campo que ha conllevado un inventario de los locales destinados al comercio, las empresas implicadas y una clasificación tipológica que aglutine las categorías comunes definidas en los modelos de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas y en el censo promovido por la Cámara de Comercio (Impuesto de Actividades Económicas), el Censo Comercial de Canarias (Gobierno de Canarias) o el propio censo gestionado por el servicio municipal de PYMES de este Ayuntamiento (Infopymes).

Al respecto de las tipologías comerciales, nos interesa subrayar lo observado por ESCOLANO, S. (1992) en el sentido que:

“La variedad morfológica de la actividad comercial, tanto en agentes como en establecimientos, es difícil de reducir y clasificar en sistemas únicos que produzcan informaciones comparables. La naturaleza de los productos vendidos, los servicios prestados, la forma de venta, la posición en el canal comercial, la propiedad, la categoría del establecimiento y otros, han sido criterios que, solos o combinados, más se han aprovechado para clasificar los establecimientos”.

Esta necesaria flexibilidad de los criterios obedece en el caso de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras a un tejido con unas características singulares en cuanto a la diversidad de actividades comerciales implicadas, su vinculación al dinamismo centrado en el ocio, el turismo y las actividades terciarias y la prevalencia de las pymes en el tejido considerado.

Entendiéndose excluidas del ámbito las restantes tipologías de actividad comercial, se han seleccionado las siguientes categorías:

- ⇒ **Restauración** (cafeterías, bares, piscobar, restaurantes, etc.).
- ⇒ **Servicios varios** (peluquerías, gimnasios-saunas, agencias de viaje, etc.).
- ⇒ **Bazar-droguería** (estancos tradicionales, locutorios, todo 1euro, etc.).
- ⇒ **Alimentación.**
- ⇒ **Equipamiento del hogar.**
- ⇒ **Ropa y calzado.**

Junto a esta herramienta fundamental, ha sido posible obtener la referencia sobre el ámbito de la Zona Comercial Abierta de varios proyectos de investigación elaborados por distintos especialistas del Departamento de Geografía de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria; en concreto, los siguientes:

- ⇒ Proyecto Precompetitivo de Investigación del Programa Propio de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria denominado *“Transformaciones Territoriales de los Grandes Proyectos Urbanos: los barrios de Santa Catalina, Guanarteme y La Isleta”* (UNI2005/13), dirigido por la Dra. Carmen Ginés de la Nuez.
- ⇒ Tesis Doctoral sobre *“La actividad comercial en Las Palmas de Gran Canaria. Un análisis espacial”*, elaborada por la Dra. Matilde Armengol Martín.

Igualmente, por su vinculación directa con la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras y su colindancia espacial, interesa subrayar la experiencia previa del personal técnico de la presente empresa Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria (GEURSA) en la redacción del *Plan Director de la Zona Comercial Abierta en Mesa y López* (2008).

Otra referencia de interés en la comparativa del análisis efectuado con otros trabajos se corresponde con el proyecto de *“Plan Urbanístico de Dinamización Comercial del Área de Portoluz. Las Palmas de Gran Canaria”*, elaborado por la empresa Hubara, S.L. (2004).

En el ámbito de análisis del presente Plan Director para la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras se ha inventariado un conjunto de **1.864** locales destinados a actividad comercial, entre los cuales se constata un conjunto de **1.310** locales activos (un 70,3%).

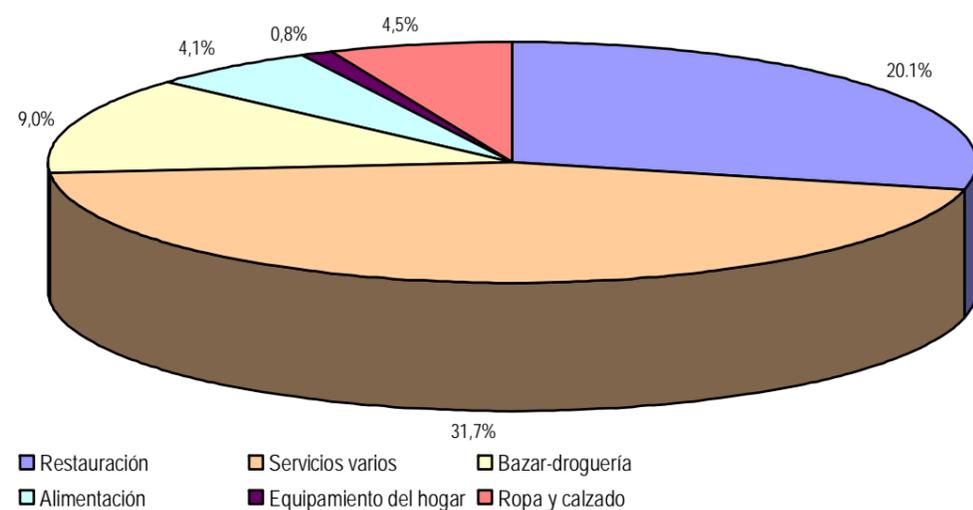
Entre estos últimos, ha sido posible observar una destacada presencia de los locales destinados a las actividades de restauración y de los asociados a los denominados servicios comerciales. A cierta distancia de los anteriores tipos, se subraya la proliferación de locales destinados a bazar-droguería.

Veamos un resumen estadístico de esta distribución general del tejido comercial en la Zona.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA, SEGÚN TIPOS

| Tipo de actividad comercial | Nº | % |
|---|--------------|---------------|
| ⇒ Locales activos. | 1.310 | 73,5 % |
| • Restauración (cafeterías, bares, pisco-labris, restaurantes, etc.). | 375 | 20,1 % |
| • Servicios varios (peluquerías, gimnasios-saunas, agencias de viaje, etc.). | 591 | 31,7 % |
| • Bazar-droguería (estancos tradicionales, locutorios, todo 1euro, etc.). | 168 | 9,0 % |
| • Alimentación. | 76 | 4,1 % |
| • Equipamiento del hogar. | 15 | 0,8 % |
| • Ropa y calzado. | 85 | 4,5 % |
| ⇒ Locales vacíos. | 554 | 29,7 % |

○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos

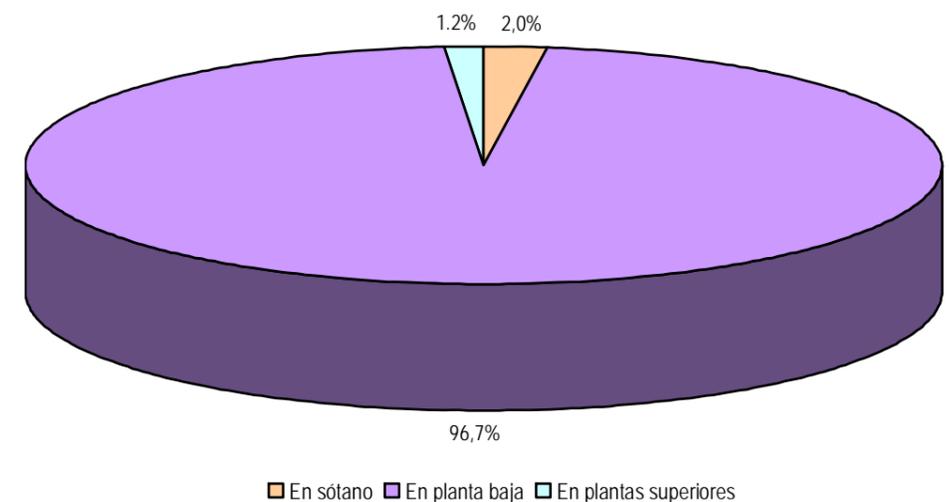


A nivel del conjunto de la Zona Comercial Abierta, estas actividades se desarrollan mayoritariamente en planta baja de los inmuebles o a ras de calle, de modo que esta cualidad engloba hasta en un 96,6%, para resultar casi excepcional los locales en sótanos o en plantas superiores a la baja dado que sólo suponen un 3,4%.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA, SEGÚN EL EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL EDIFICIO

| Tipo de actividad comercial | Nº | % |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| ⇒ En sótano. | 38 | 2,0 % |
| ⇒ En planta baja. | 1.803 | 96,7 % |
| ⇒ En plantas superiores. | 23 | 1,2% |

○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos



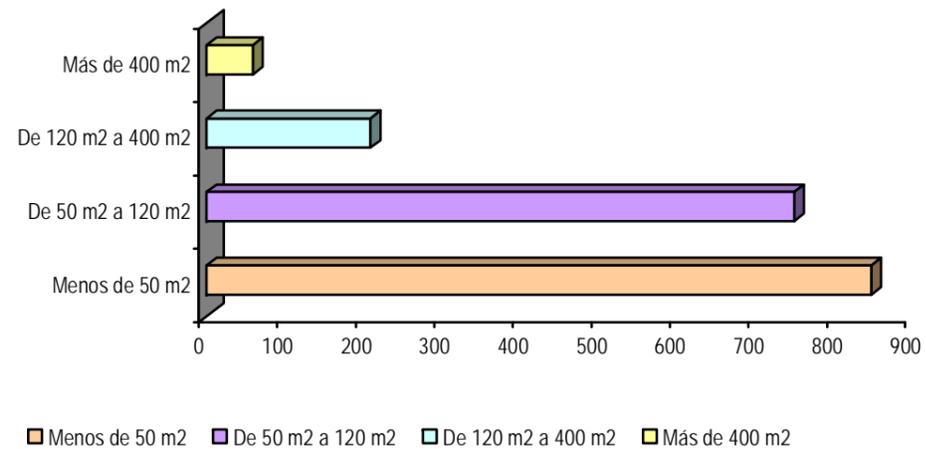
Otro rasgo general del tejido comercial de la Zona Comercial Abierta se corresponde con su condición de conjunto de establecimientos asociados fundamentalmente a la pequeña empresa.

En efecto, atendiendo al indicador de la superficie física del establecimiento, los locales que albergan dichas unidades de actividad se reparten mayoritariamente entre los de menos de 50 m², que suponen un 45,2% del total, y los de la horquilla entre 50 m² y 120 m², que agrupan un 41,1% del tejido comercial en la Zona.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA, SEGÚN LA SUPERFICIE DEL LOCAL

| Tipo de actividad comercial | Nº | % |
|---|-----|--------|
| ⇒ Menos de 50 m ² . | 847 | 45,4 % |
| ⇒ Entre 50 m ² y 120 m ² . | 749 | 40,2 % |
| ⇒ Entre 120 m ² y 400 m ² . | 209 | 11,2 % |
| ⇒ Más de 400 m ² . | 59 | 3,2 % |

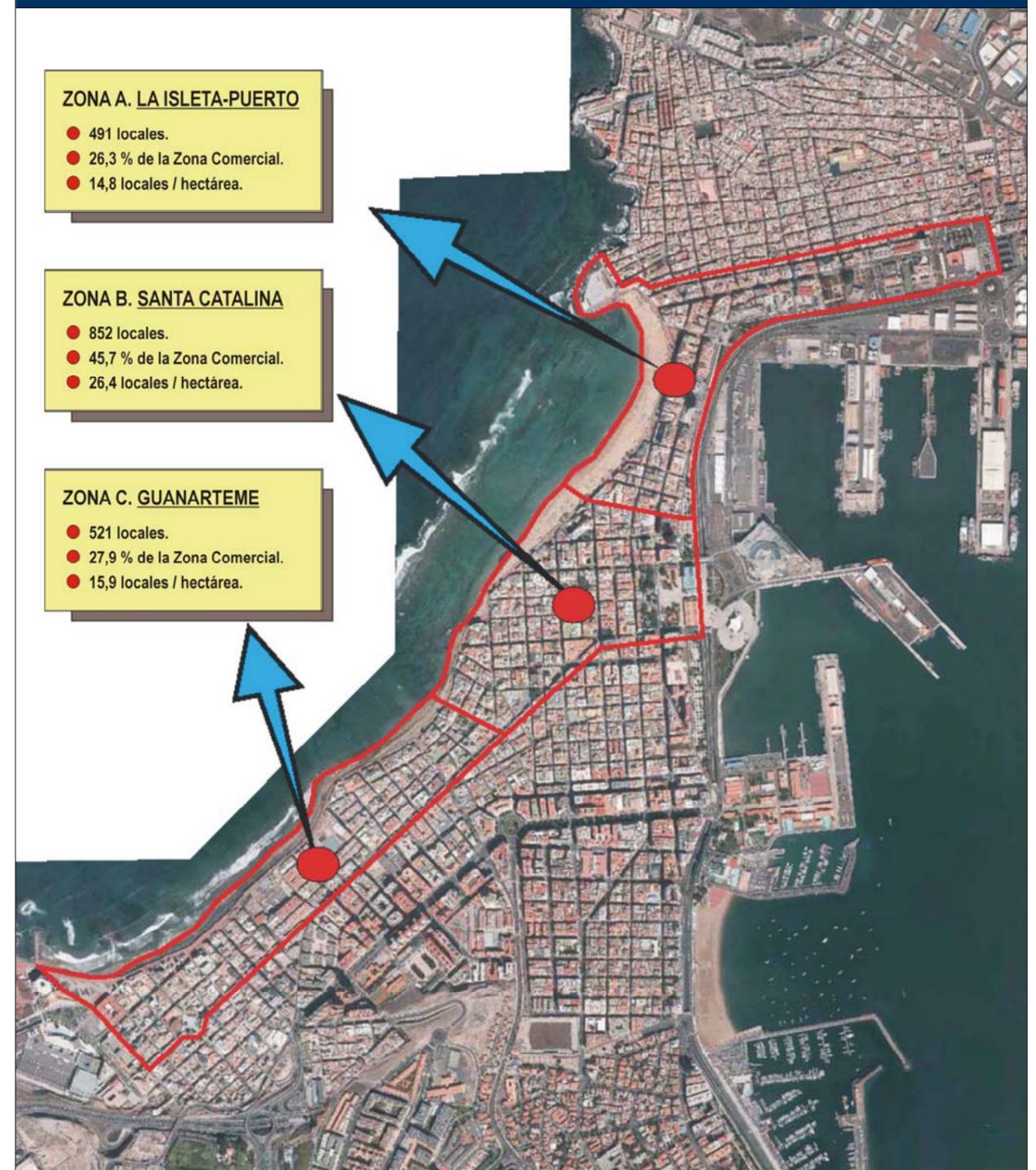
○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos



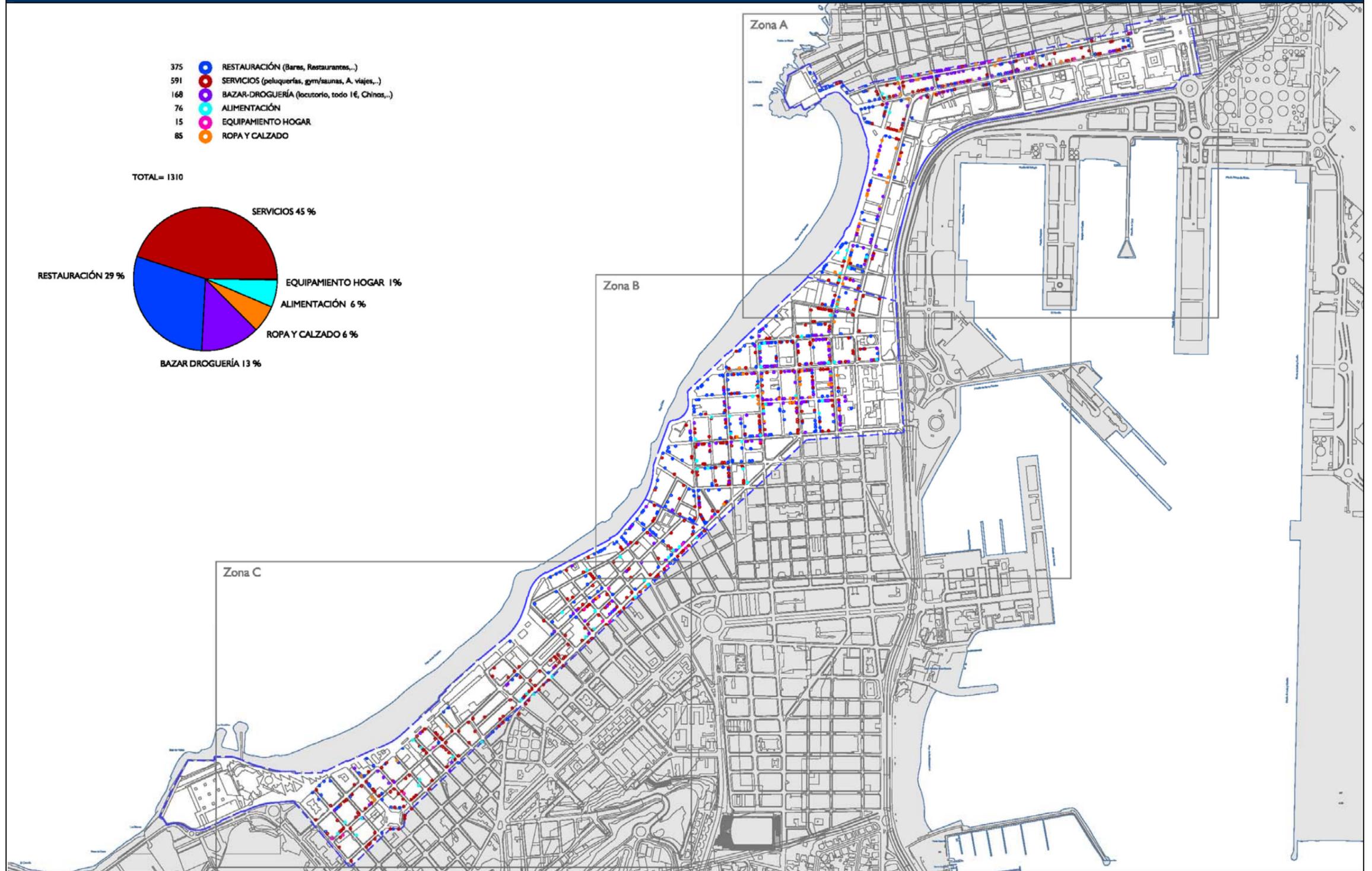
En cuanto a la distribución dentro de la Zona Comercial Abierta, el tejido presenta un mayor volumen en el barrio de Santa Catalina, donde se concentra hasta un 45,7% del conjunto de locales inventariados, coincidiéndose igualmente con el tramo del tejido con mayor densidad (26,4 locales por hectárea)

En cambio, las zonas correspondientes a La Isleta-Puerto o al barrio de Guanarteme presentan proporciones similares (un 26,3% y un 27,9%, respectivamente), presentándose también una densidad equiparable del tejido en torno a los 15-16 locales por hectárea.

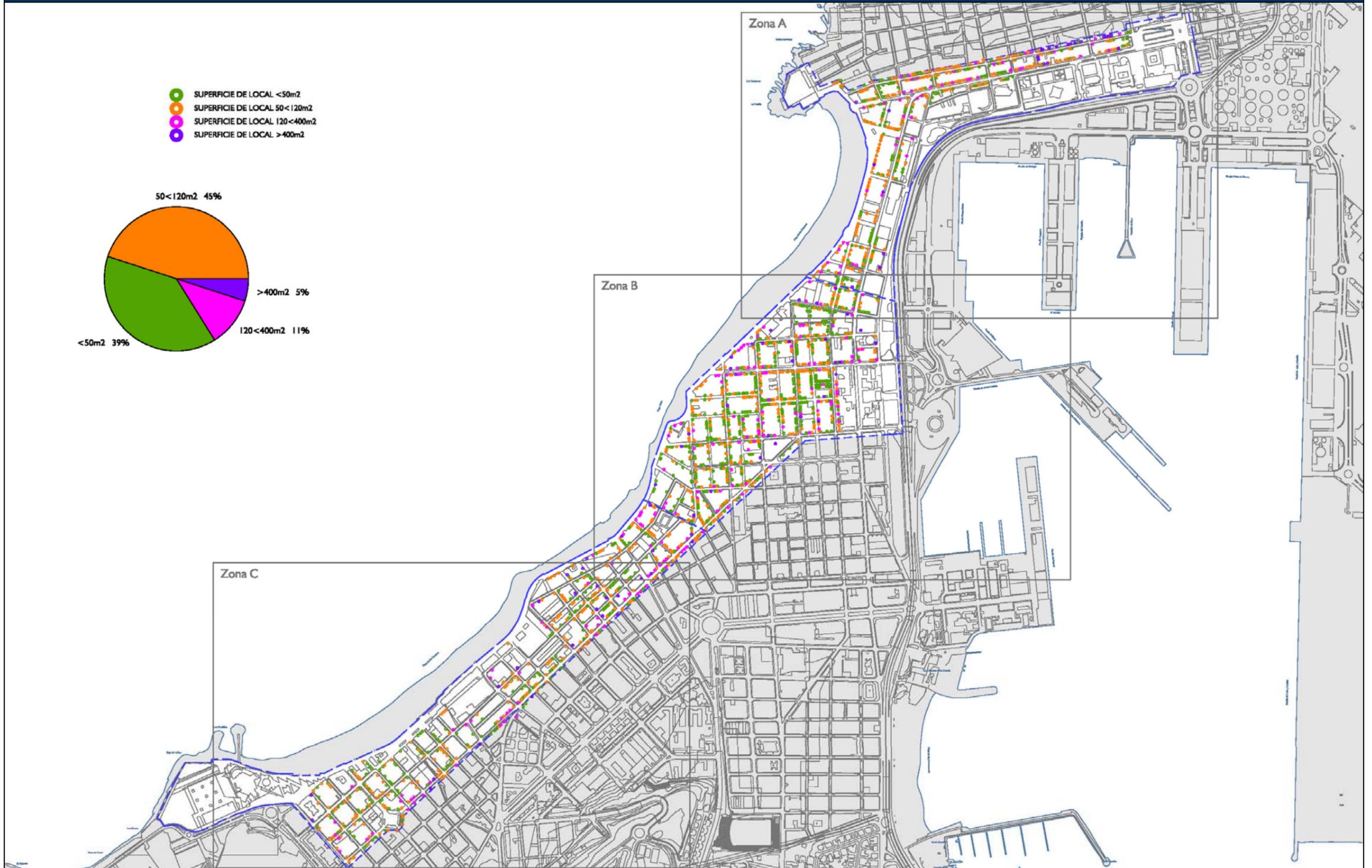
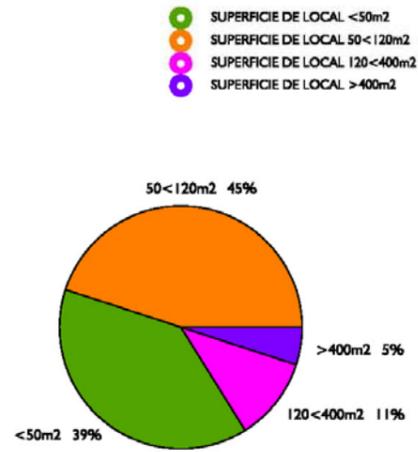
DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA, SEGÚN LA SUPERFICIE DEL LOCAL



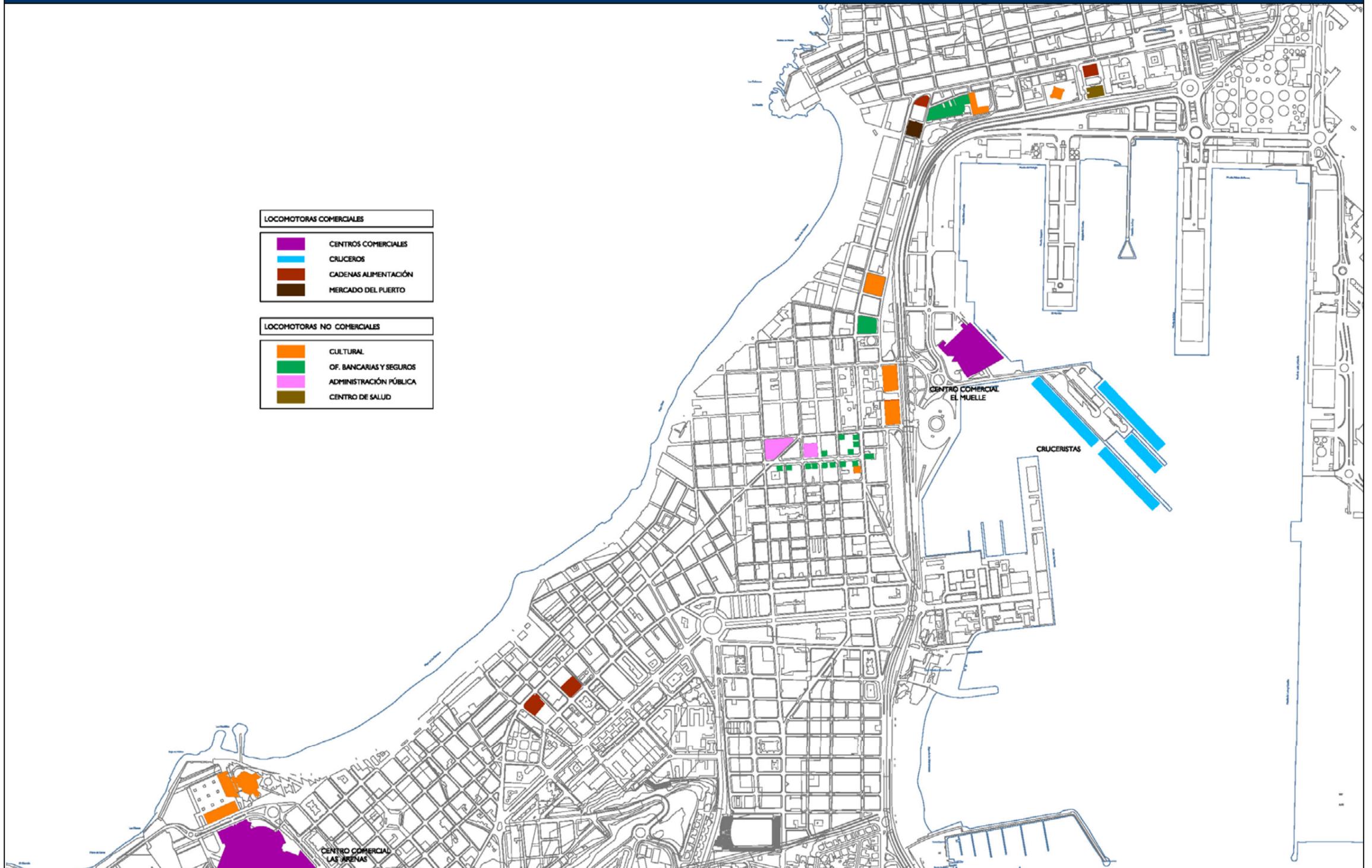
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE. Locales según el tipo de actividad.



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE. Locales según su superficie.



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE. Locomotoras comerciales.



3.2.2. Características específicas del tejido comercial en la Zona de La Isleta-Puerto.

El sector de La Isleta-Puerto presenta una eminente condición de espacio urbano generado al calor de la construcción y desarrollo del Puerto de La Luz a lo largo del siglo XX, cuyo dinamismo está asociado a la formación del barrio residencial de La Isleta tal como hoy lo conocemos.

Al calor de esta influencia portuaria y de la función complementaria a la residencia, el tejido comercial ha presentado tradicionalmente una simbiosis entre los establecimientos vinculados a las funciones urbanas domésticas y, de modo estructurante, los vinculados a empresarios de procedencia internacional que estimulaban el intercambio comercial de mercancías derivado del régimen especial existente en relación al dinamismo portuario (el tradicional comercio hindú).

Un elemento esencial en el dinamismo doméstico asociado a las funciones residenciales se corresponde con el Mercado del Puerto, como centro neurálgico de abastecimiento de productos básicos.

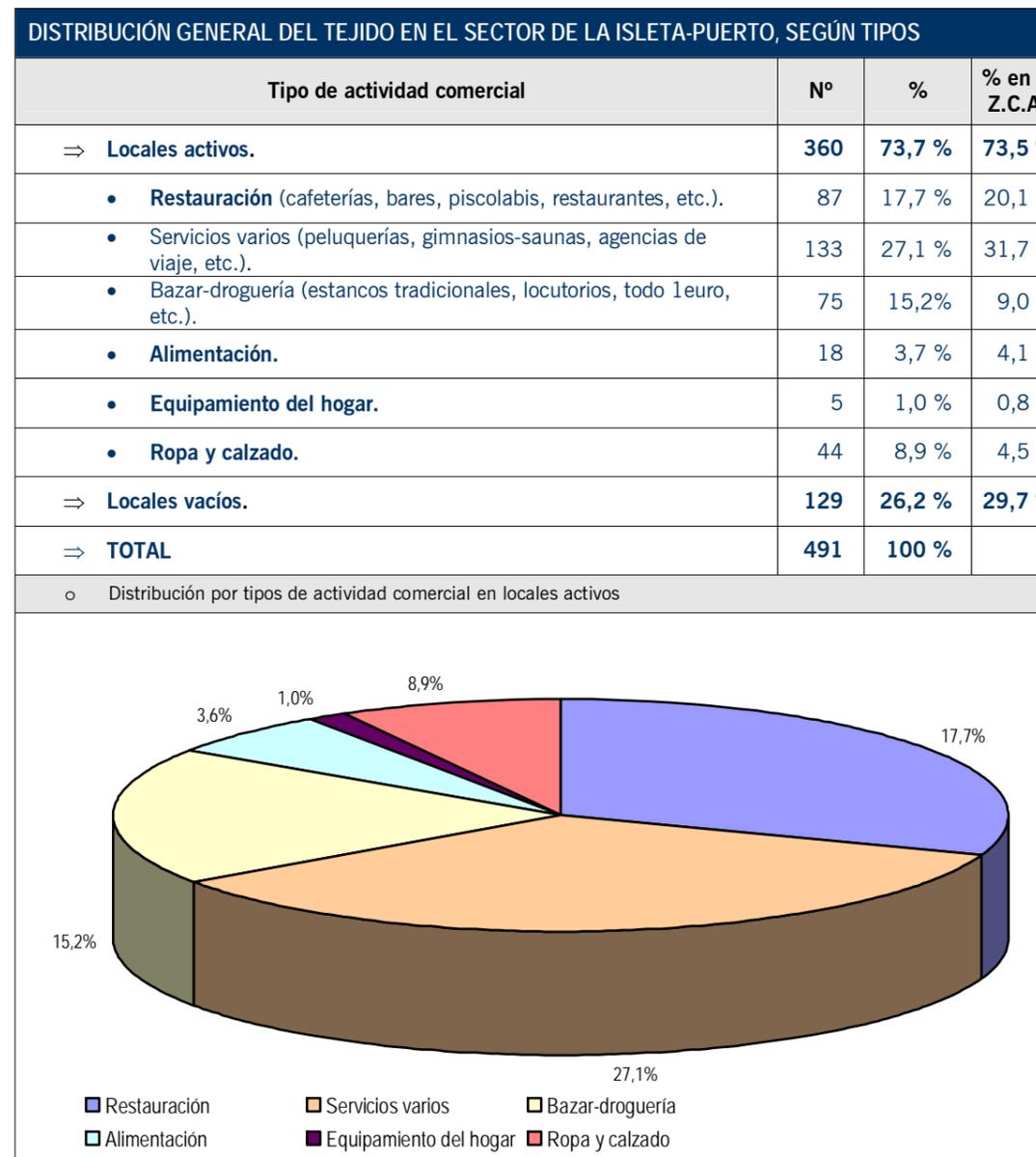
Durante la segunda mitad del siglo XX, el sector participa del intenso dinamismo turístico en torno a la Playa de Las Canteras, de modo que se enriquecen las actividades comerciales asociados a este capítulo económico en el tramo occidental del mismo (La Puntilla-Princesa Guayarmina). La revitalización de esta actividad en los últimos años, pareja a la recuperación del ocio y esparcimiento por parte de la población local; proceso en el que ha participado de modo evidente el proceso de renovación urbana experimentada en el área como consecuencia de actuaciones públicas en torno a la Playa y de peatonalización.

Las últimas décadas ha coincidido con un importante retroceso en el papel del comercio tradicional hindú, como consecuencia de la pérdida de privilegios en el régimen fiscal portuario; siendo sustituido progresivamente por otra modalidad de comercio menor vinculado a la población china.

El resultado actual de esta síntesis del entorno socioeconómico y urbano concluye en este sector de La Isleta-Puerto los siguientes aspectos fundamentales.

En cuanto al tipo de actividad, la distribución es similar a la del conjunto de la Zona Comercial, es decir, con un mayor número de unidades vinculadas a los servicios varios, y un segundo escalón correspondiente a los locales de restauración y bazar-droguería; si bien se invierte entre estas dos tipologías el conjunto de mayor relevancia a favor de la última de las mencionadas. También, el ramo

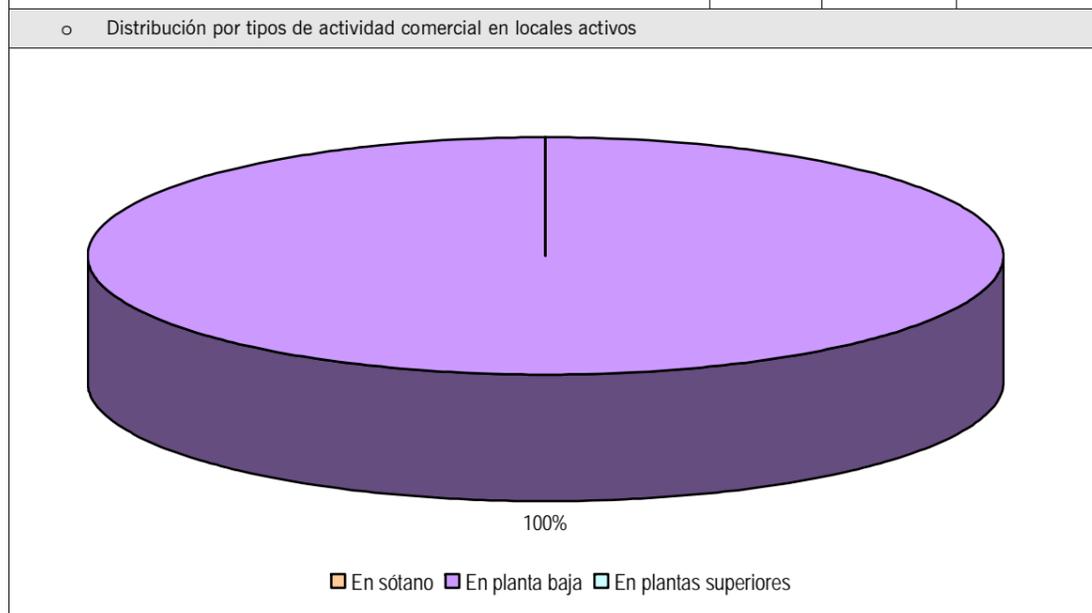
de ropa y calzado es superior a la media del conjunto de la Zona, manteniéndose sin embargo el papel proporcional minoritario.



El sector conserva igualmente el papel preponderante de los locales en planta baja de los inmuebles o a ras de calle; diferenciándose en todo caso de la Zona en el carácter exclusivo de este emplazamiento, en tanto no se inventarían actividades en otras alturas edificatorias.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO, SEGÚN EL EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL EDIFICIO

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|-----------------------------|-----|---------|----------------|
| ⇒ En sótano. | 0 | 0,0 % | 2,0 % |
| ⇒ En planta baja. | 491 | 100,0 % | 96,7 % |
| ⇒ En plantas superiores. | 0 | 0,0 % | 1,2 % |

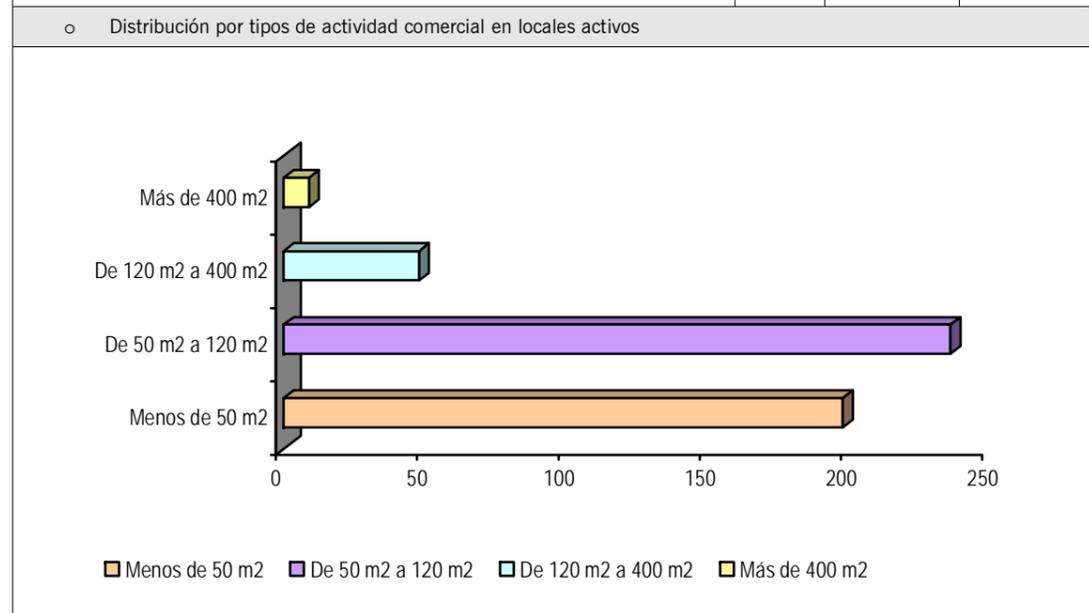


De igual modo y respecto al conjunto de la Zona Comercial Abierta, el tejido comercial en el sector de La Isleta-Puerto se corresponde con su condición de conjunto de establecimientos asociados fundamentalmente a la pequeña empresa.

En efecto, los locales que albergan dichas unidades de actividad se reparten mayoritariamente entre los de menos de 50 m², que suponen un 40,3% del total, y los de la horquilla entre 50 m² y 120 m², que agrupan un 48,1% del tejido en el sector, invirtiéndose igualmente el mayor papel del rango inferior a favor del segundo intervalo de superficies.

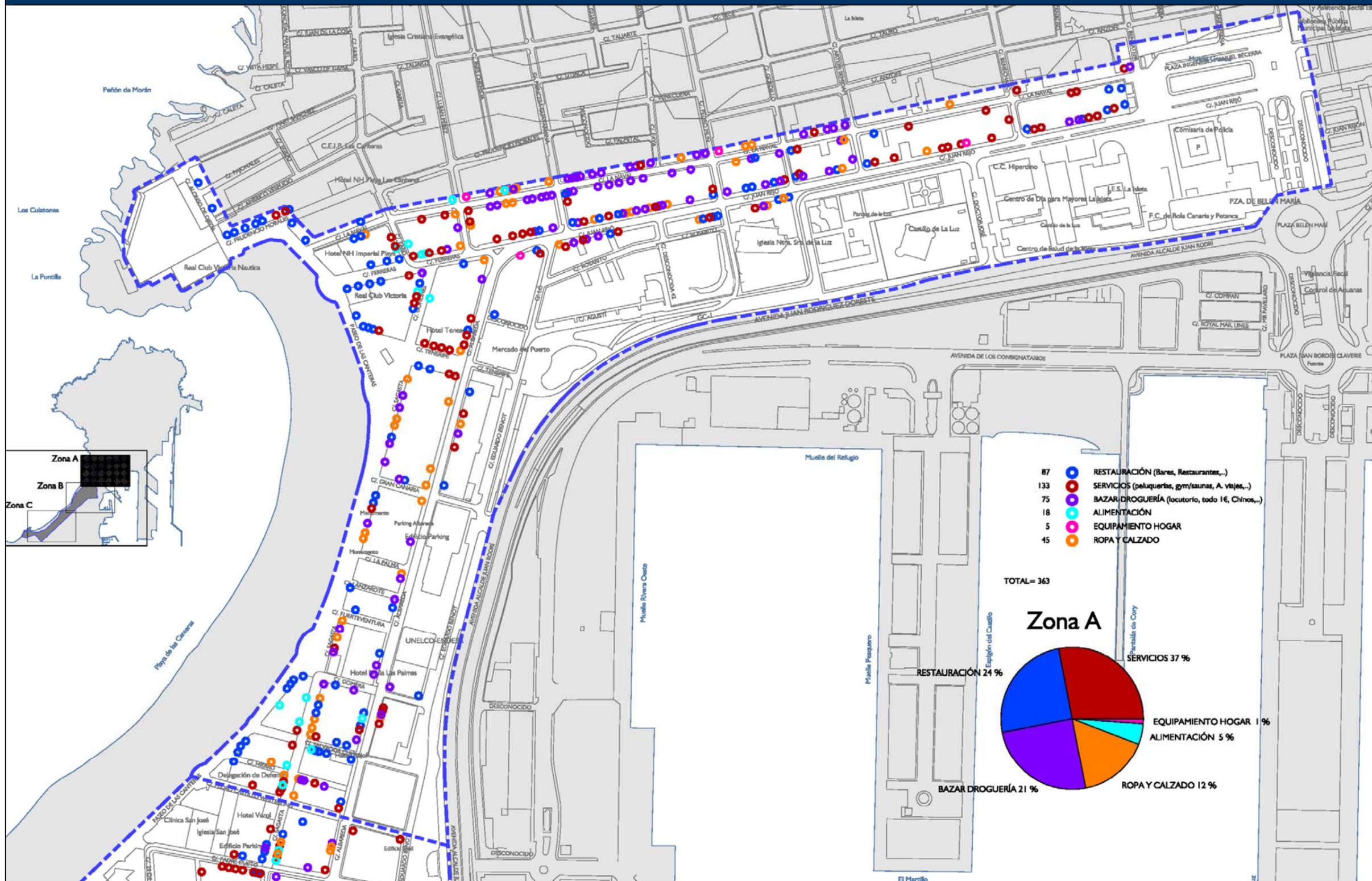
DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO, SEGÚN LA SUPERFICIE DEL LOCAL

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|---|-----|--------|----------------|
| ⇒ Menos de 50 m ² . | 198 | 40,3 % | 45,4 % |
| ⇒ Entre 50 m ² y 120 m ² . | 236 | 48,1 % | 40,2 % |
| ⇒ Entre 120 m ² y 400 m ² . | 48 | 9,8 % | 11,2 % |
| ⇒ Más de 400 m ² . | 9 | 1,8 % | 3,2 % |

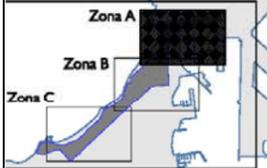
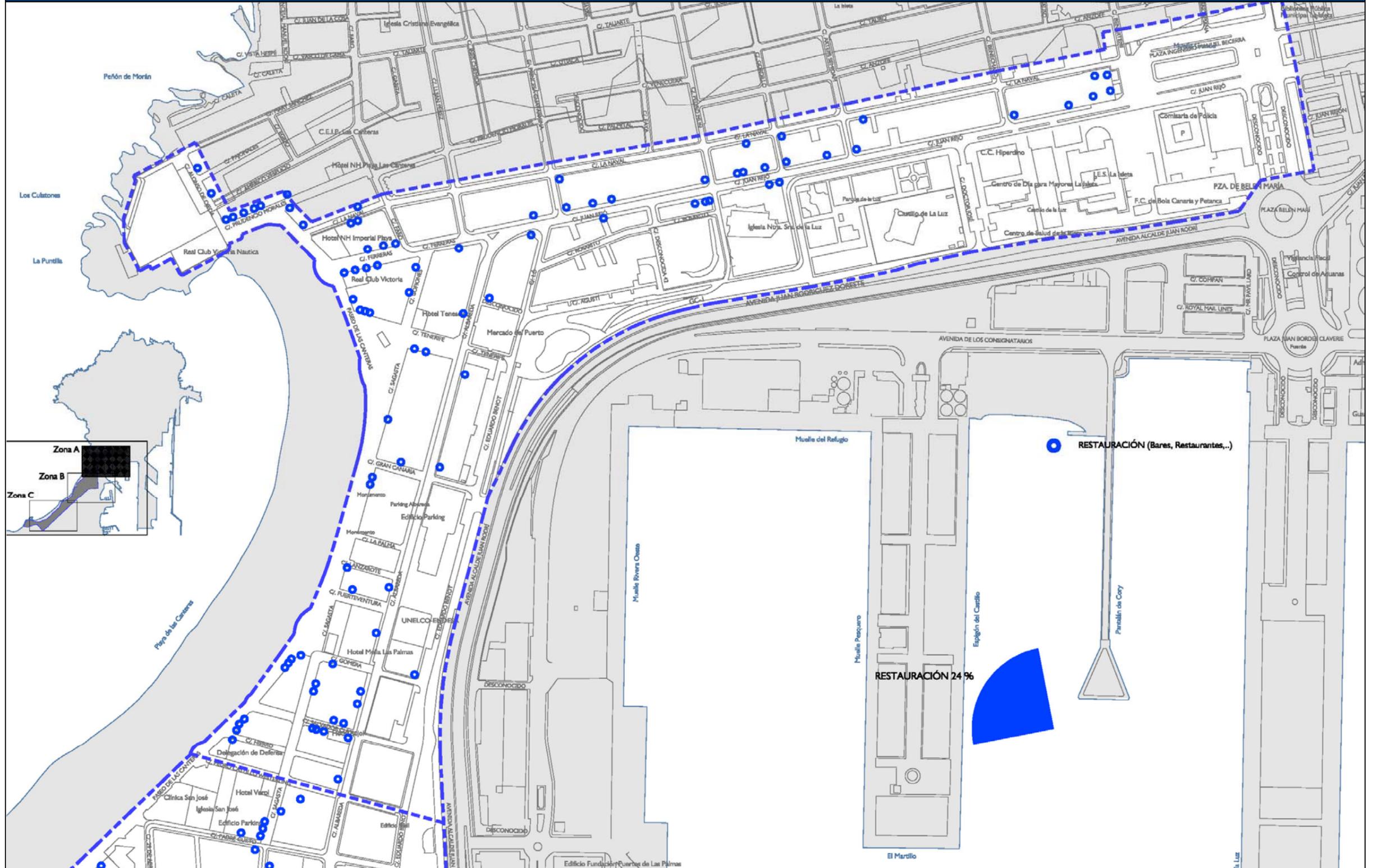


Teniendo en cuenta estas conclusiones sobre la situación básica del tejido comercial en el sector de La Isleta-Puerto, veamos la relación individualizada de los establecimientos y locales emplazados en este tramo, así como un resumen gráfico de la implantación urbana de los mismos.

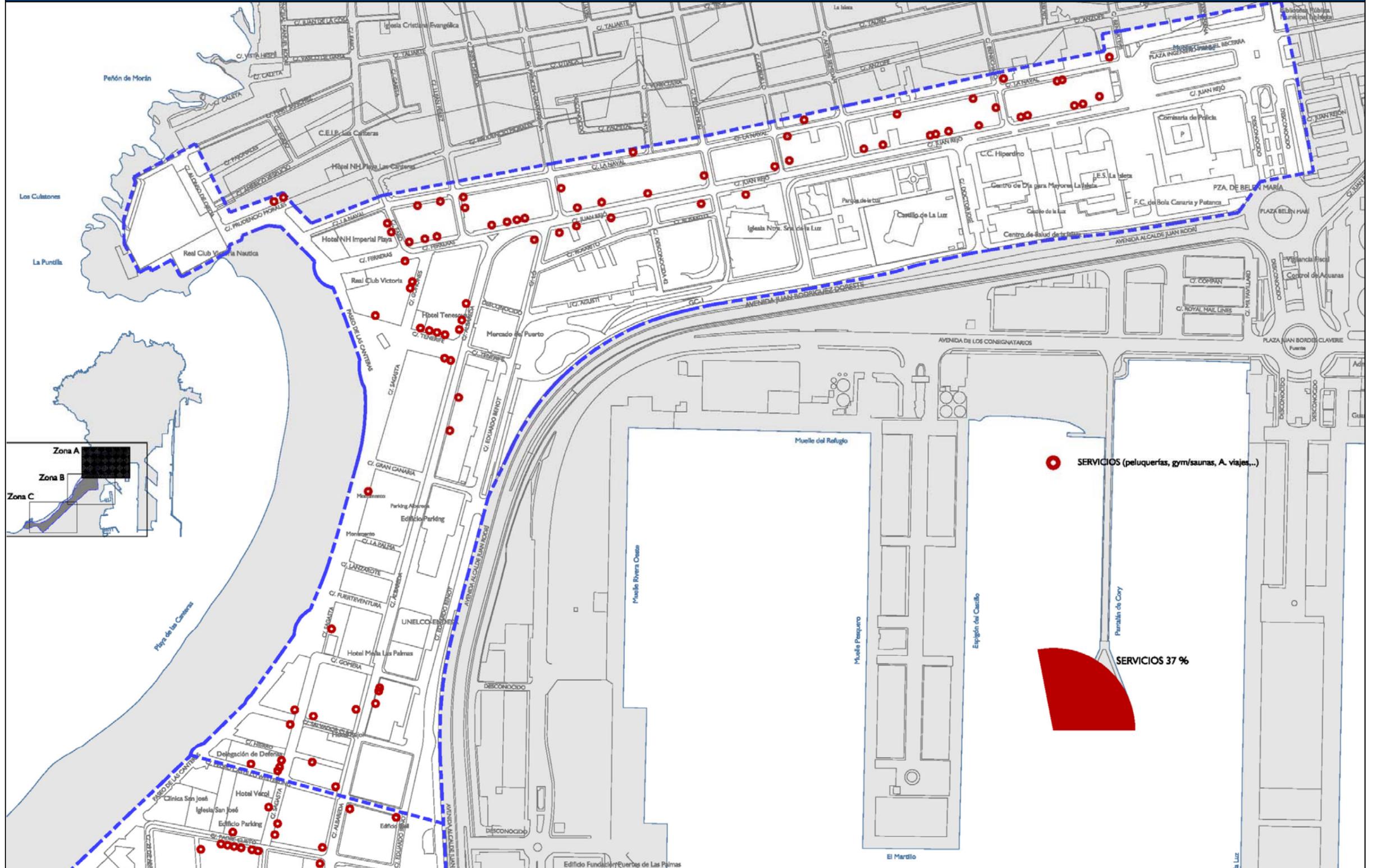
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Locales según tipos de actividad



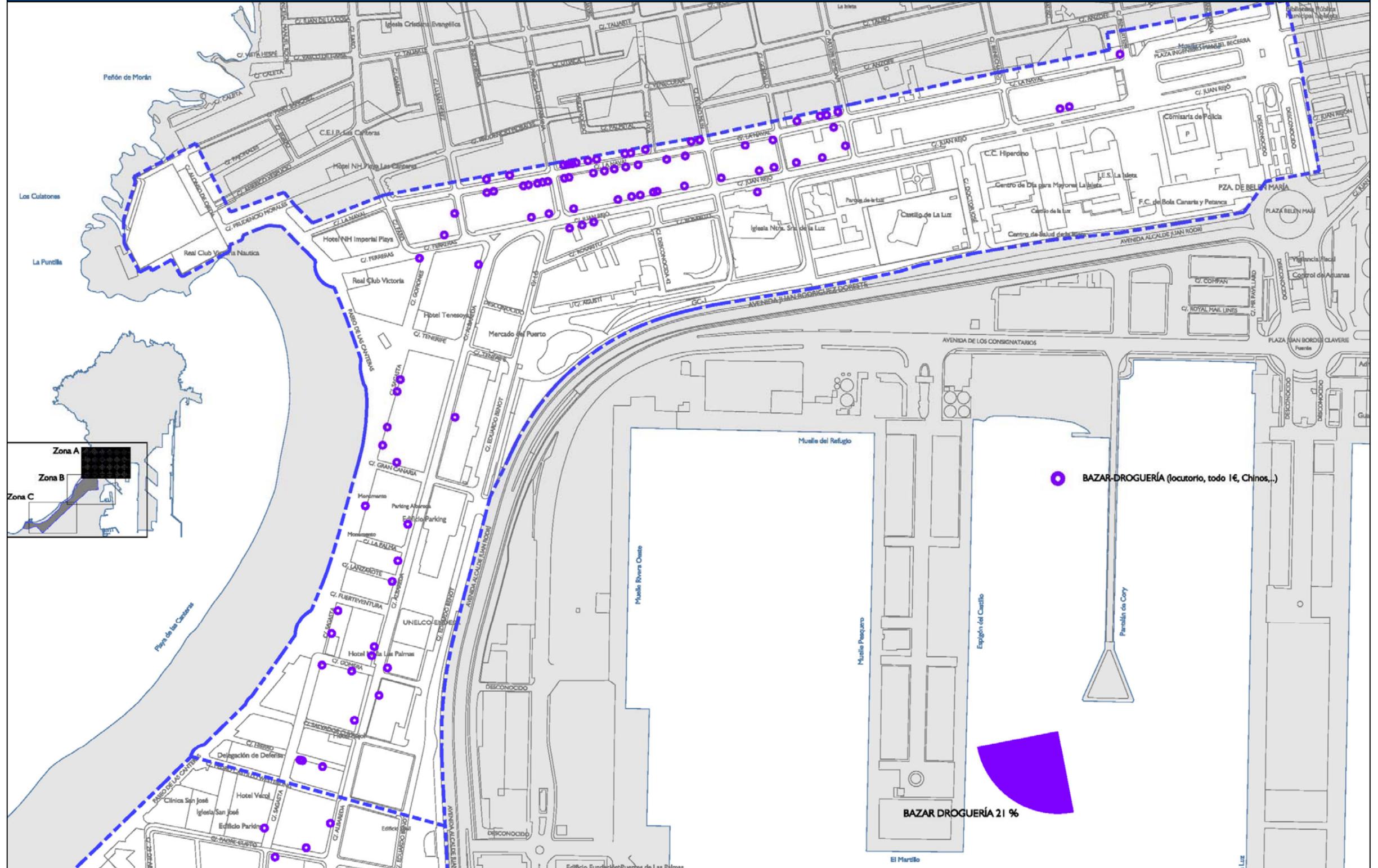
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Locales destinados a restauración



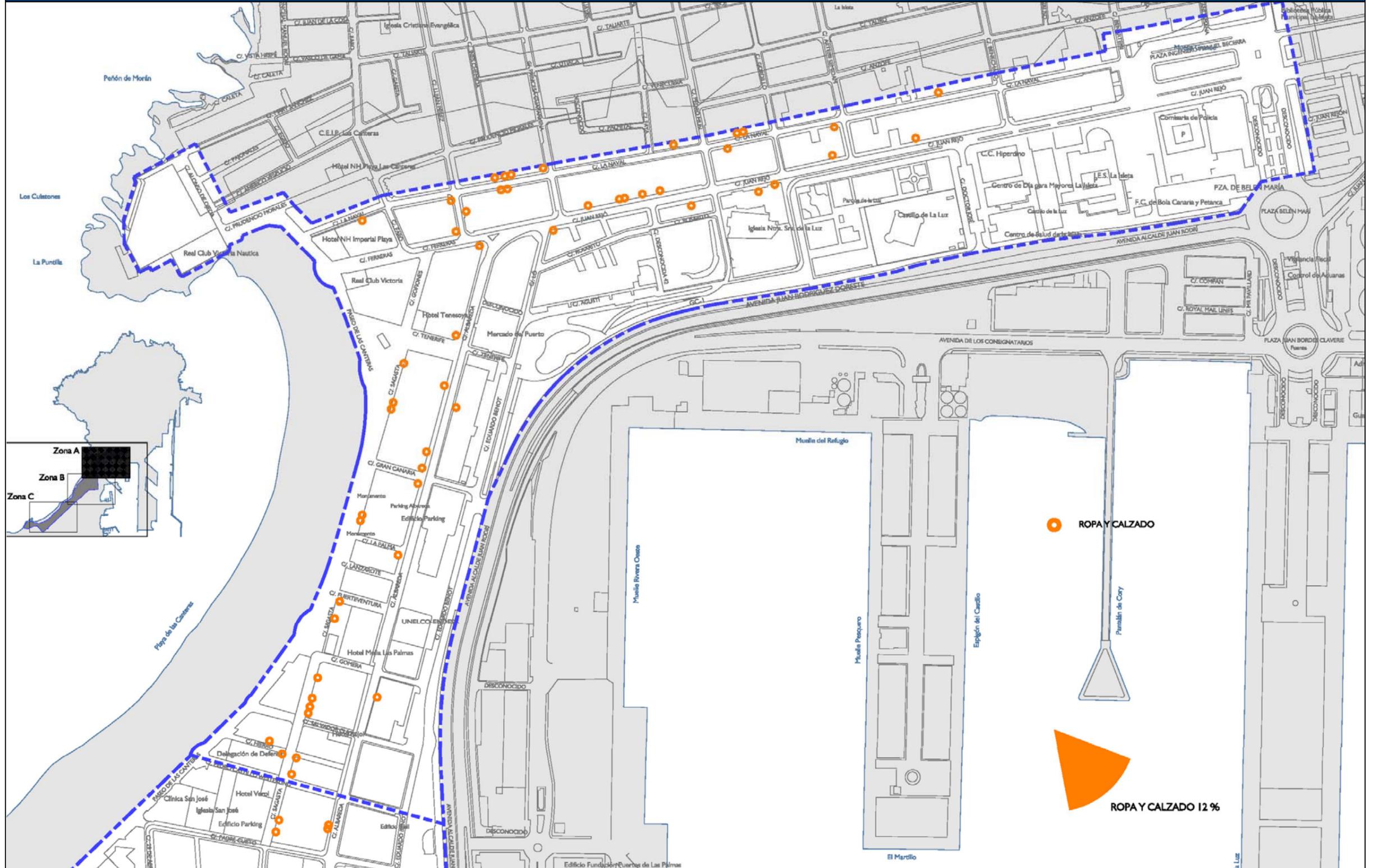
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Locales destinados a servicios varios



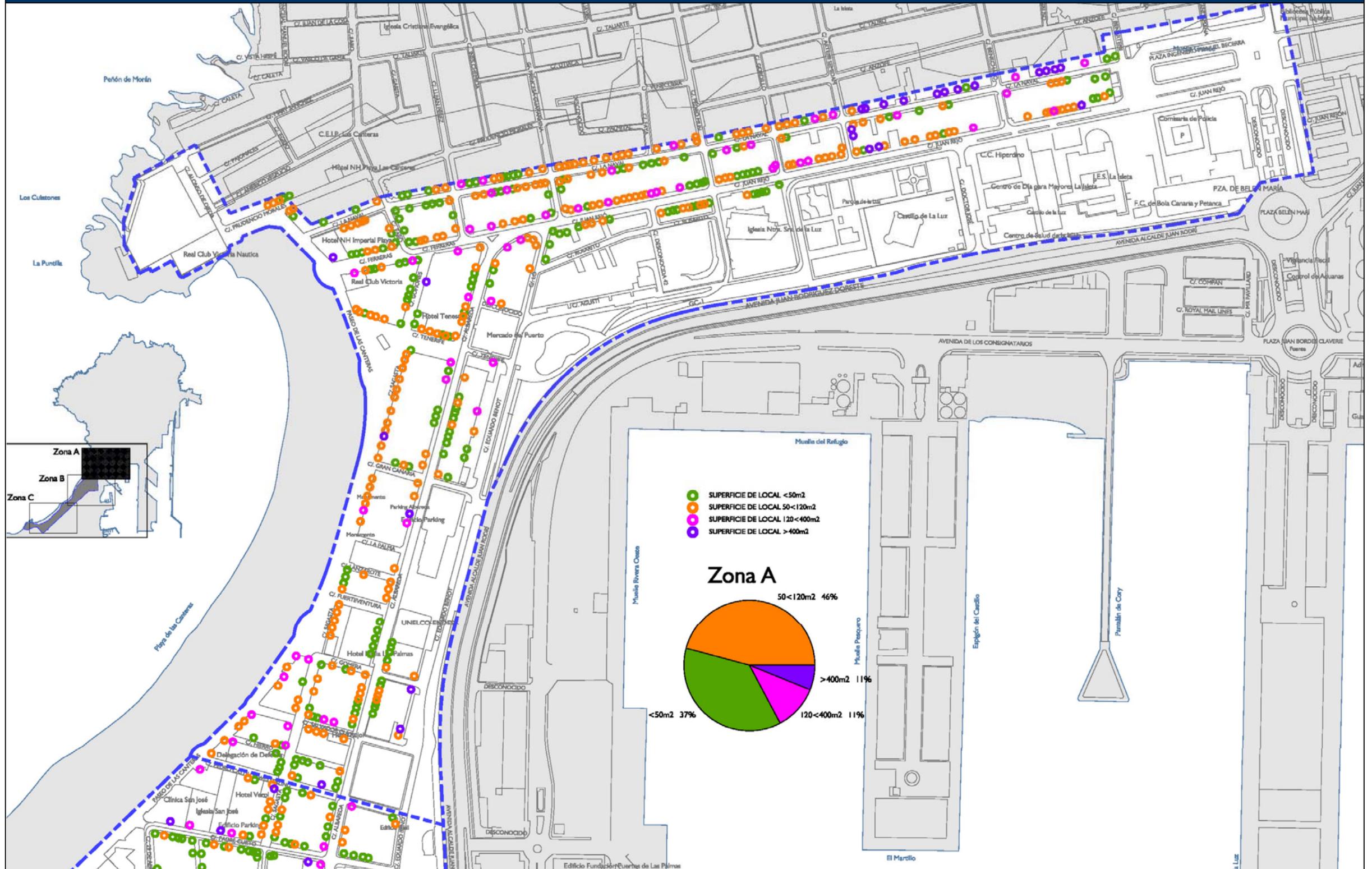
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Locales destinados a bazar-droguería



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Locales destinados a ropa y calzado



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO. Superficie de locales



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. La Isleta-Puerto



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. La Isleta-Puerto



3.2.3. Características específicas del tejido comercial en la Zona de Santa Catalina.

El sector de Santa Catalina constituye el centro neurálgico del dinamismo comercial de la Zona Comercial Abierta, en tanto presenta unas funciones de interconexión urbana entre el dinamismo del Puerto de La Luz, la Playa de Las Canteras, el centro hotelero más importante de la ciudad, la presencia del Intercambiador de transporte público de Santa Catalina, el contacto con la ciudad del enclave de cruceros, las relaciones funcionales con el Centro Comercial y de Ocio del Muelle y el contacto con la Zona Comercial Abierta de Mesa y López.

Se explica, entonces, que el funcionamiento del tejido comercial se encuentre especialmente vinculado al dinamismo turístico, a las funciones portuarias y al intenso uso de la población de la ciudad como enclave de ocio y esparcimiento.

Las actuaciones públicas destinadas a la renovación del espacio urbano, en el que la remodelación del Paseo de Las Canteras, la construcción de la Plaza de La Puntilla y la destacada peatonalización de las calles que conforman la trama han estimulado en gran medida la transformación del tejido hasta mostrarse como hoy lo conocemos.

El emplazamiento de acontecimientos sociales y culturales de gran calado en la población y el turismo tales como el Carnaval, el Rastro, la renovación del ocio nocturno, Fiestas de San Juan o competiciones deportivas en la Playa multiplican el peso de este sector urbano en la atracción de la demanda y la intensidad del uso comercial.

En este contexto, se observan similitudes con el sector de La Isleta-Puerto en cuanto que en las últimas décadas ha existido un importante retroceso en el papel del comercio tradicional hindú, como consecuencia de la pérdida de privilegios en el régimen fiscal portuario; siendo sustituido progresivamente por otra modalidad de comercio menor vinculado a la población china. No obstante, el poder de atracción de actividad comercial en este ámbito ha permitido un mayor mantenimiento de ese grupo tradicional que en el otro sector.

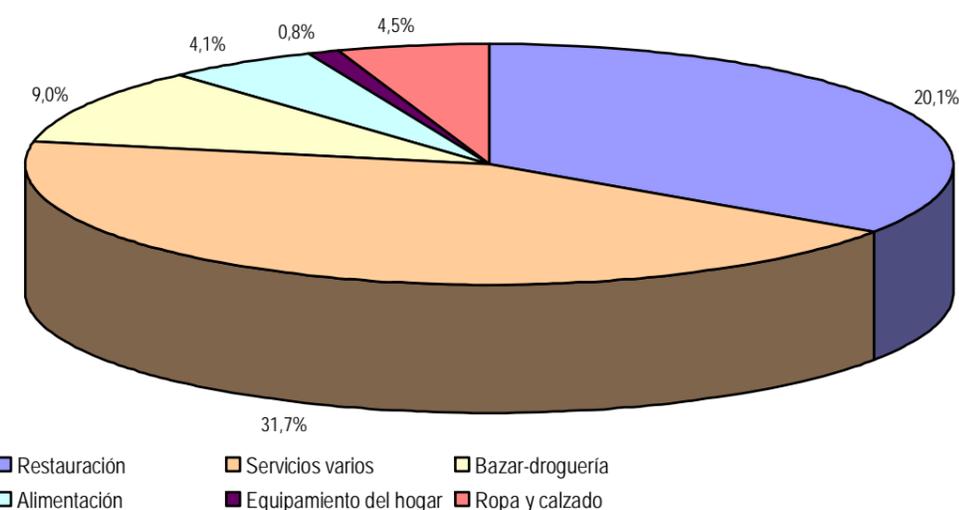
Del mismo modo, el ramo de la restauración en sus distintas categorías (cafeterías, bares, restaurantes, pisolabis, heladerías, etc.) ha experimentado un destacado crecimiento hasta el punto de copar una proporción importante del Paseo de Las Canteras y calles peatonales.

Precisamente, este ramo junto con el de servicios varios resulta de modo proporcional más numeroso respecto a la media del conjunto de la Zona Comercial Abierta.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA, SEGÚN TIPOS

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|---|------------|---------------|----------------|
| ⇒ Locales activos. | 565 | 66,3 % | 70,2 % |
| • Restauración (cafeterías, bares, pisolabis, restaurantes, etc.). | 193 | 22,6 % | 20,1 % |
| • Servicios varios (peluquerías, gimnasios-saunas, agencias de viaje, etc.). | 242 | 28,4 % | 31,1 % |
| • Bazar-droguería (estancos tradicionales, locutorios, todo 1euro, etc.). | 60 | 7,0 % | 9,0 % |
| • Alimentación. | 30 | 3,5 % | 4,1 % |
| • Equipamiento del hogar. | 6 | 0,7 % | 0,8 % |
| • Ropa y calzado. | 34 | 3,9 % | 4,5 % |
| ⇒ Locales vacíos. | 287 | 33,7 % | 29,7 % |
| ⇒ TOTAL | 852 | 100 % | |

○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos

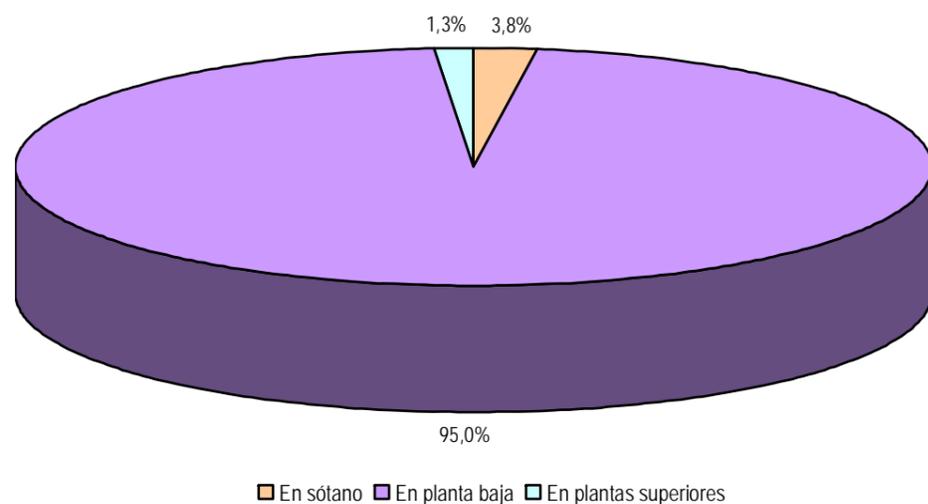


El sector conserva igualmente el papel preponderante de los locales en planta baja de los inmuebles o a ras de calle (95,0%); presentando valores similares a la media de la Zona.

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA, SEGÚN EL EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL EDIFICIO

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|-----------------------------|-----|--------|----------------|
| ⇒ En sótano. | 32 | 3,8 % | 2,1 % |
| ⇒ En planta baja. | 809 | 95,0 % | 96,6 % |
| ⇒ En plantas superiores. | 11 | 1,3 % | 1,3 % |

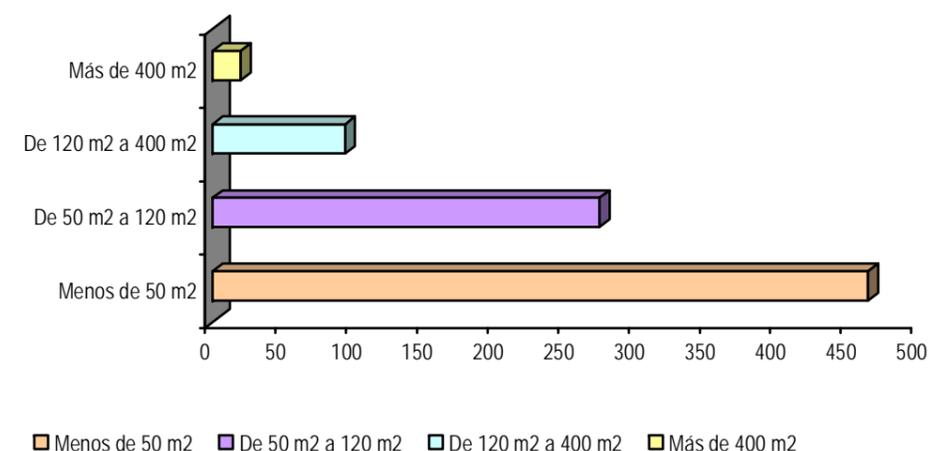
○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos



DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA, SEGÚN LA SUPERFICIE DEL LOCAL

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|---|-----|--------|----------------|
| ⇒ Menos de 50 m ² . | 464 | 53,2 % | 45,4 % |
| ⇒ Entre 50 m ² y 120 m ² . | 274 | 33,5 % | 40,2 % |
| ⇒ Entre 120 m ² y 400 m ² . | 94 | 11,0 % | 11,2 % |
| ⇒ Más de 400 m ² . | 20 | 2,3 % | 3,2 % |

○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos

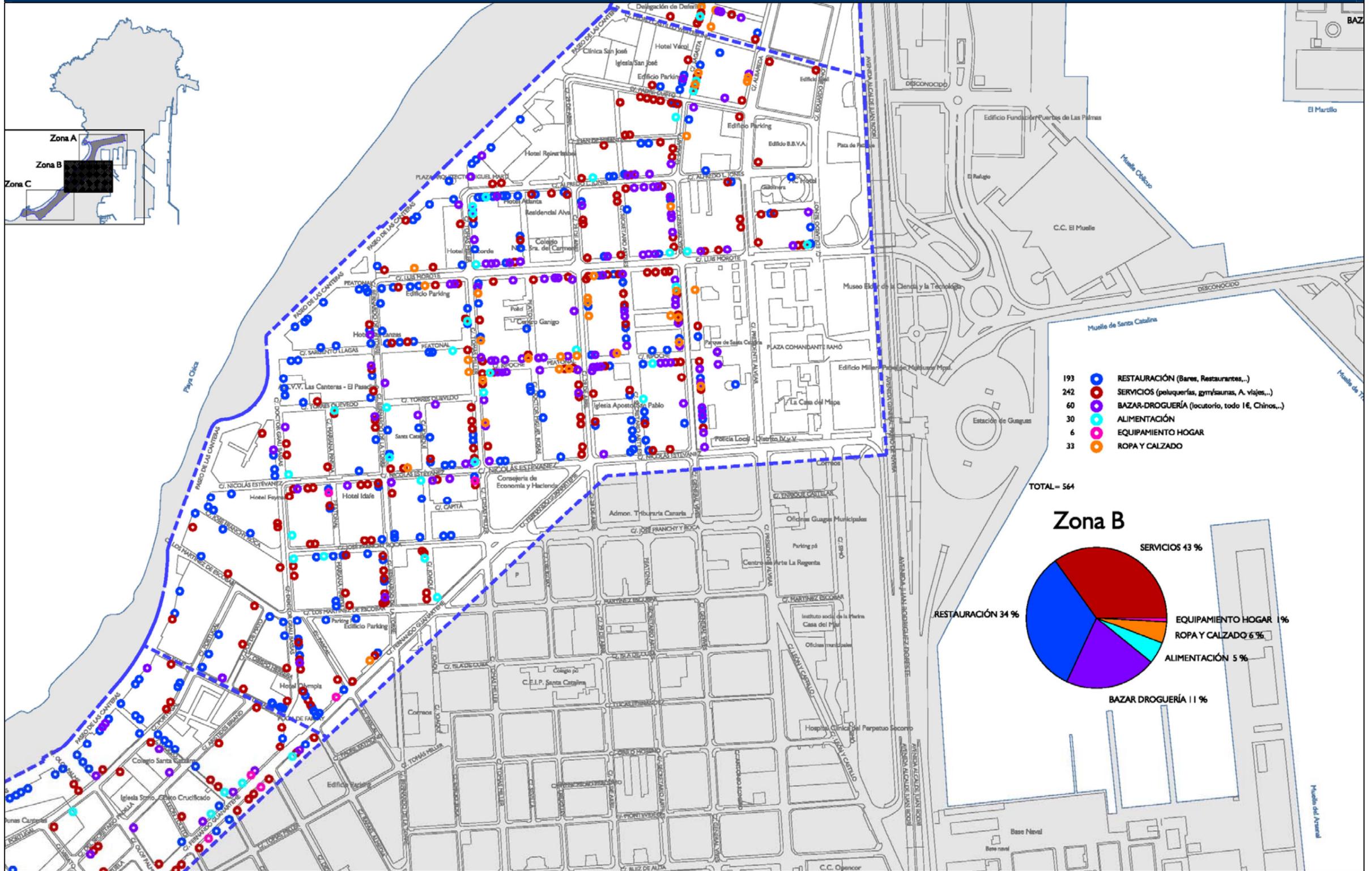


De igual modo y respecto al conjunto de la Zona Comercial Abierta, el tejido comercial en el sector de Santa Catalina se corresponde con su condición de conjunto de establecimientos asociados fundamentalmente a la pequeña empresa.

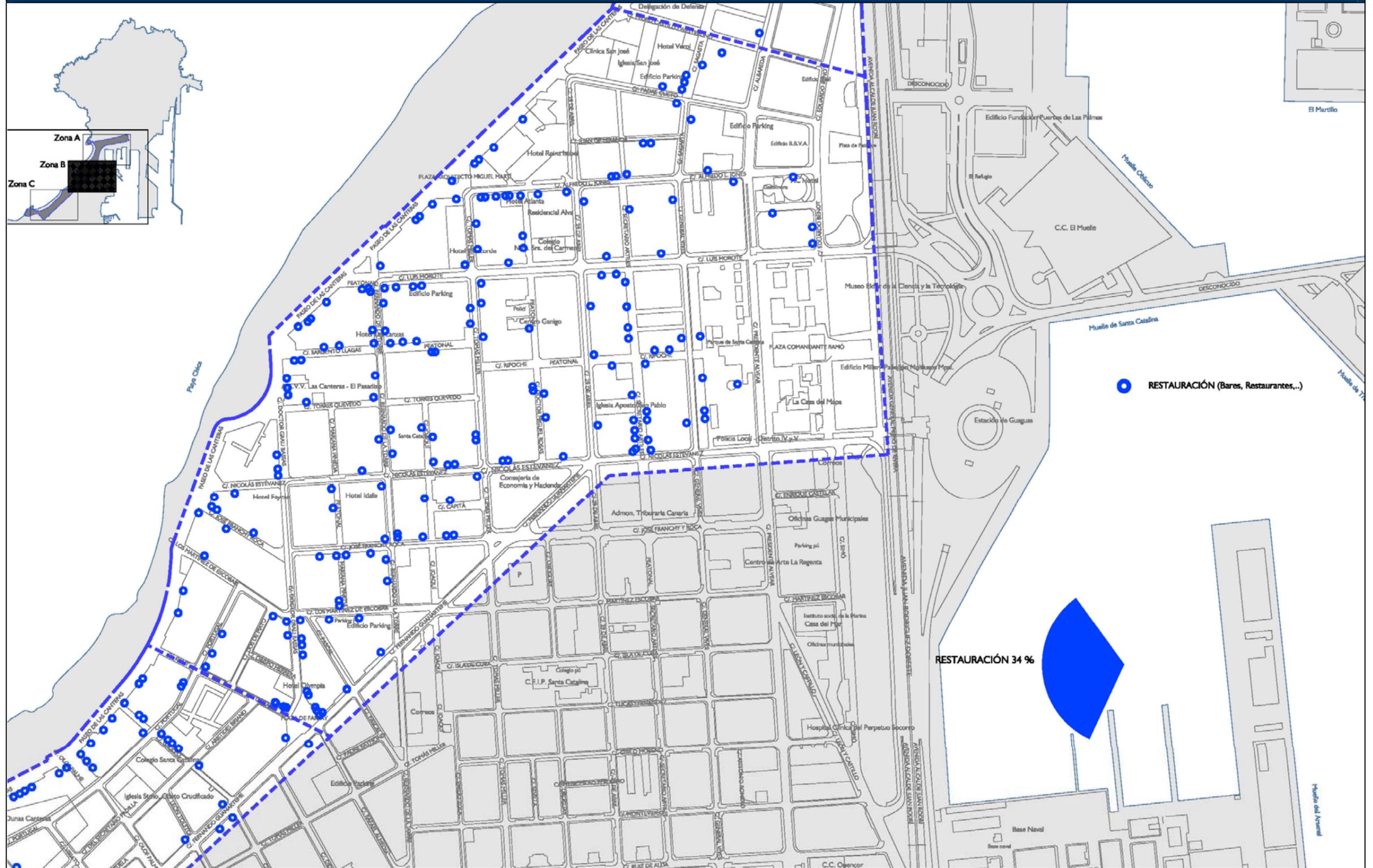
En efecto, los locales que albergan dichas unidades de actividad se reparten mayoritariamente entre los de menos de 50 m², que suponen un 54,5% del total, y los de la horquilla entre 50 m² y 120 m², que agrupan un 32,2% del tejido en el sector, resultando dicho reparto especialmente incidente en la lectura de este parámetro a nivel de toda la Zona Comercial Abierta.

Teniendo en cuenta estas conclusiones sobre la situación básica del tejido comercial en el sector de Santa Catalina, veamos la relación individualizada de los establecimientos y locales emplazados en este tramo, así como un resumen gráfico de la implantación urbana de los mismos.

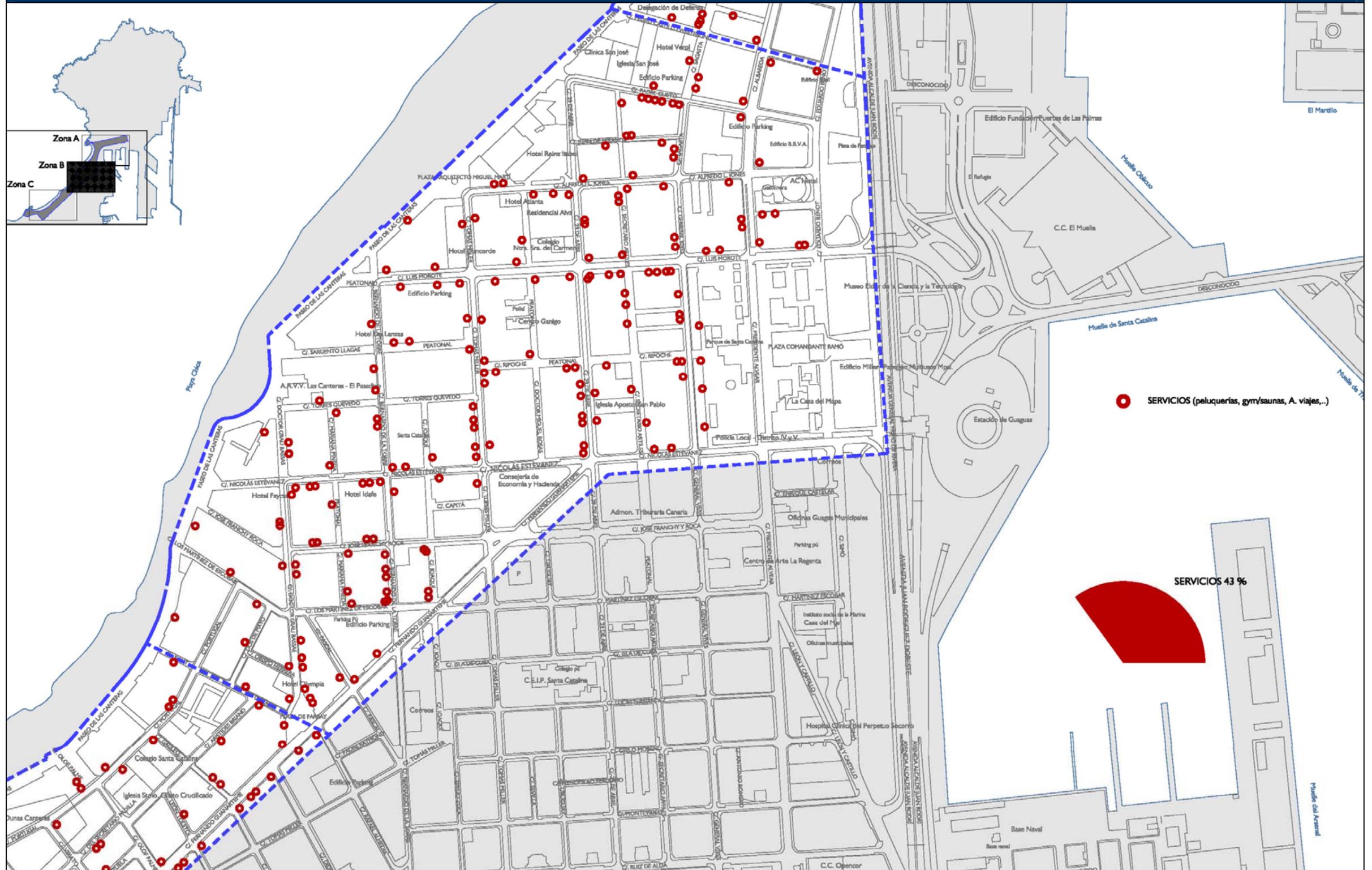
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Tipos de actividad



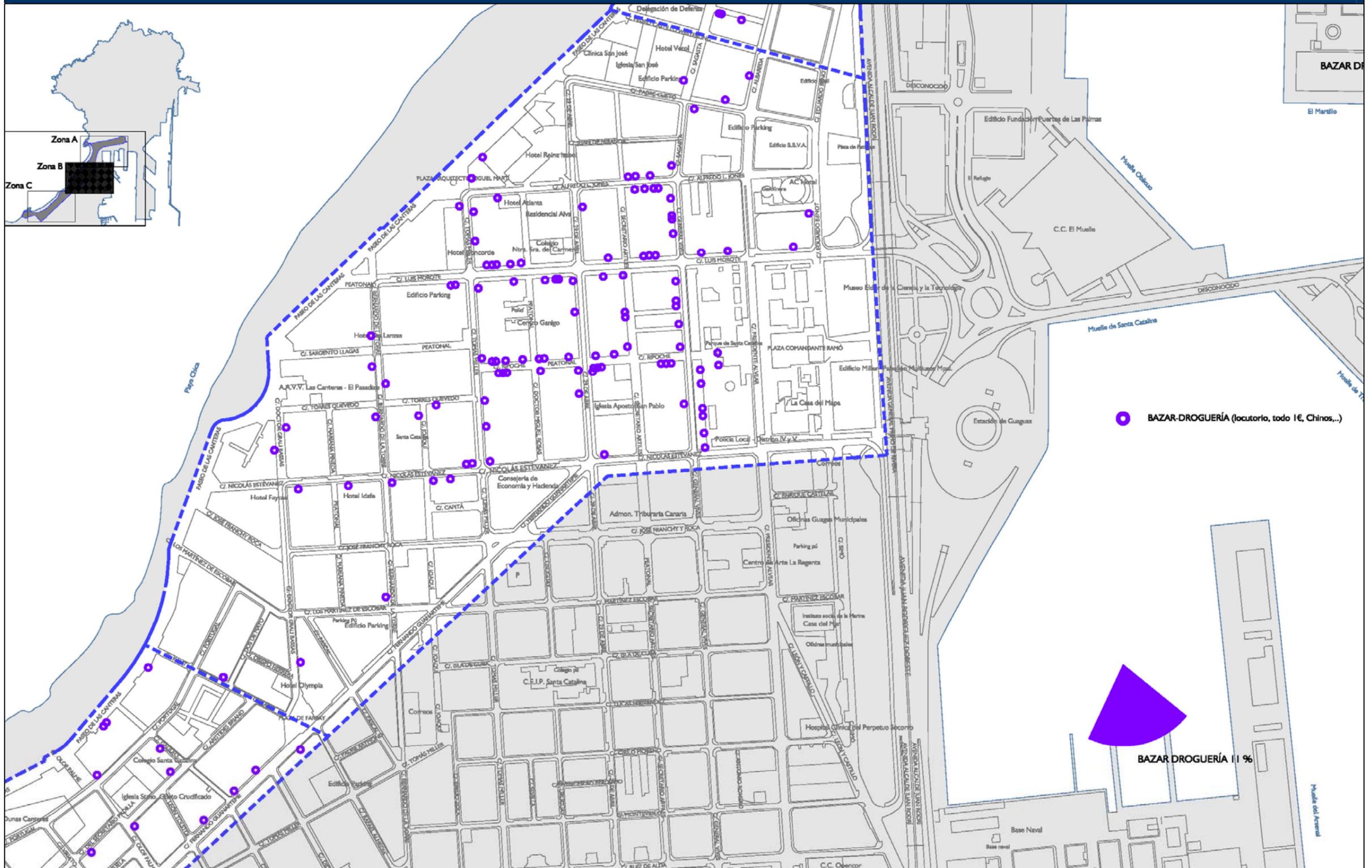
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Locales destinados a restauración



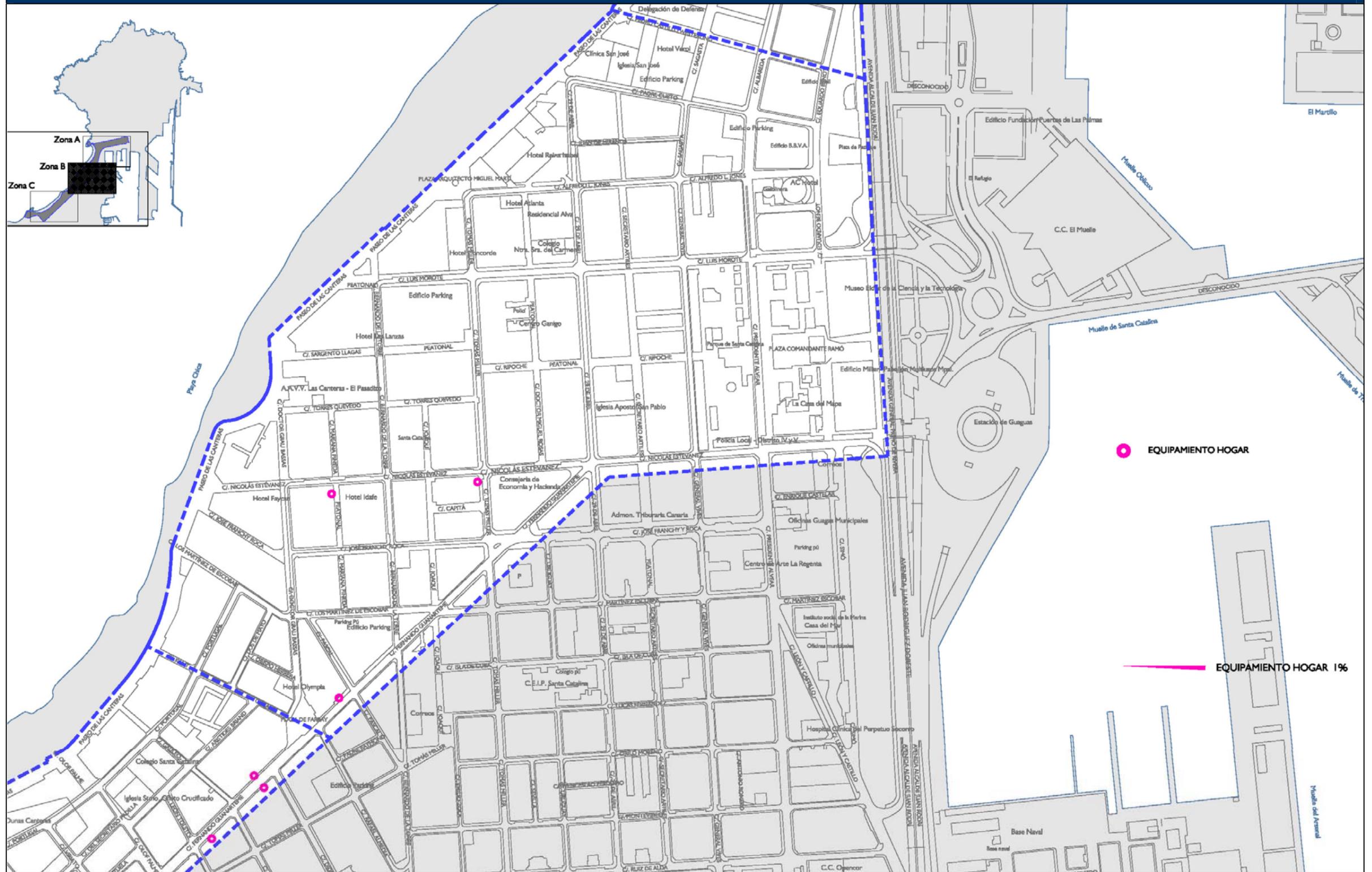
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Locales destinados a servicios varios



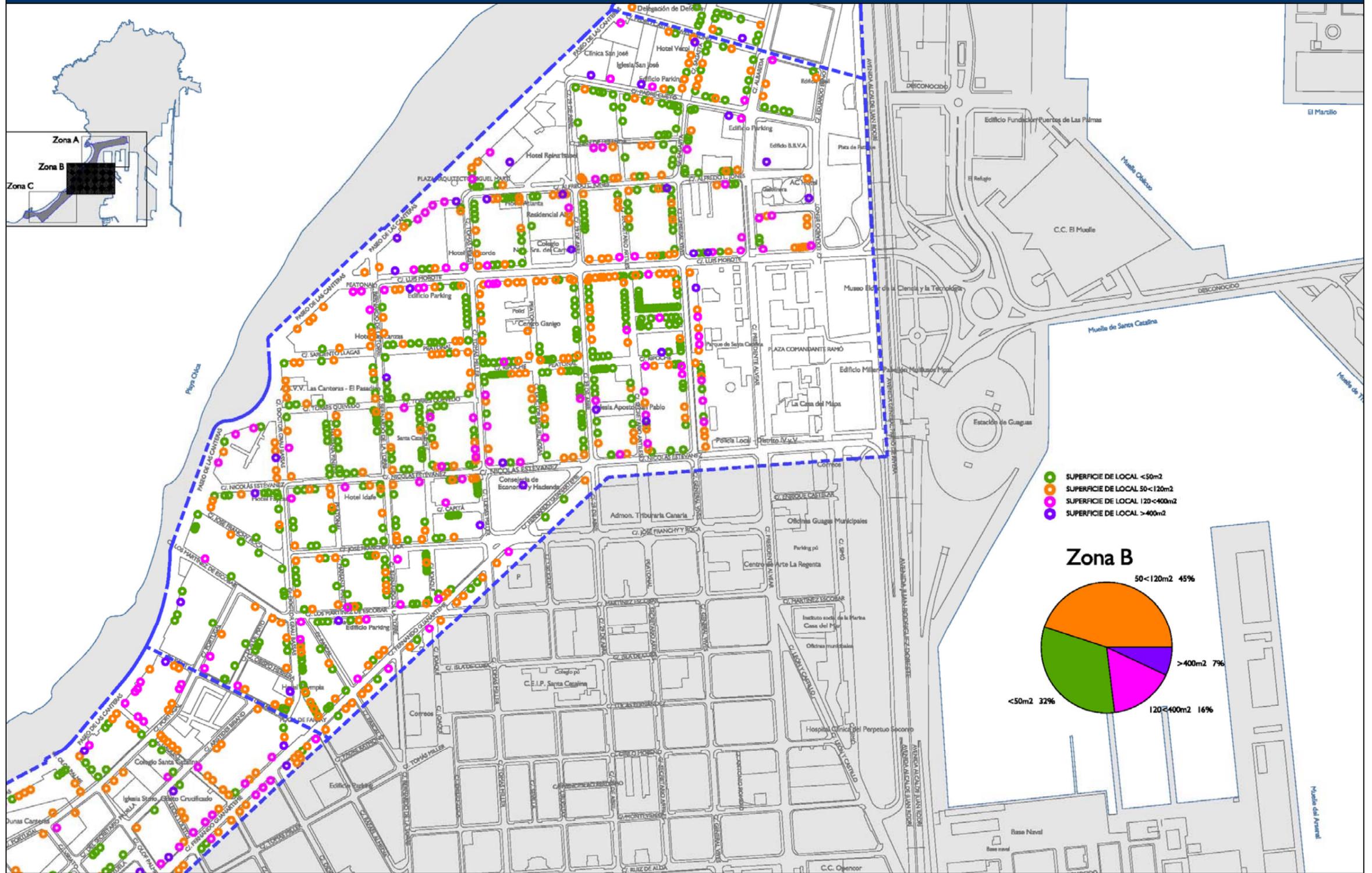
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Locales destinados a bazar-droguería



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Locales destinados a equipamiento del hogar



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA. Superficie de los locales



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. Santa Catalina



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. Santa Catalina



3.2.4. Características específicas del tejido comercial en la Zona de Guanarteme.

El sector de Guanarteme representa un entorno urbano con un intenso proceso de transformación como consecuencia de los estímulos promovidos desde el planeamiento urbanístico municipal, mediante el que se pretendía resolver la situación estructural de obsolescencia de la trama, la degradación paisajística del barrio, el estancamiento del dinamismo socioeconómico y la renovación del frente de la Playa de Las Canteras.

En este contexto, el tejido empresarial ha experimentado igualmente una profunda renovación, de modo que el carácter de espacio urbano semiindustrial (proliferación predominante de talleres, carpinterías e industrias) ha venido siendo sustituido por actividades relacionadas con la interacción del ámbito respecto al ocio, el esparcimiento y el turismo de la Playa, así como a la alimentación y servicios varios asociados a las nuevas funciones residenciales derivadas de la transformación urbana.

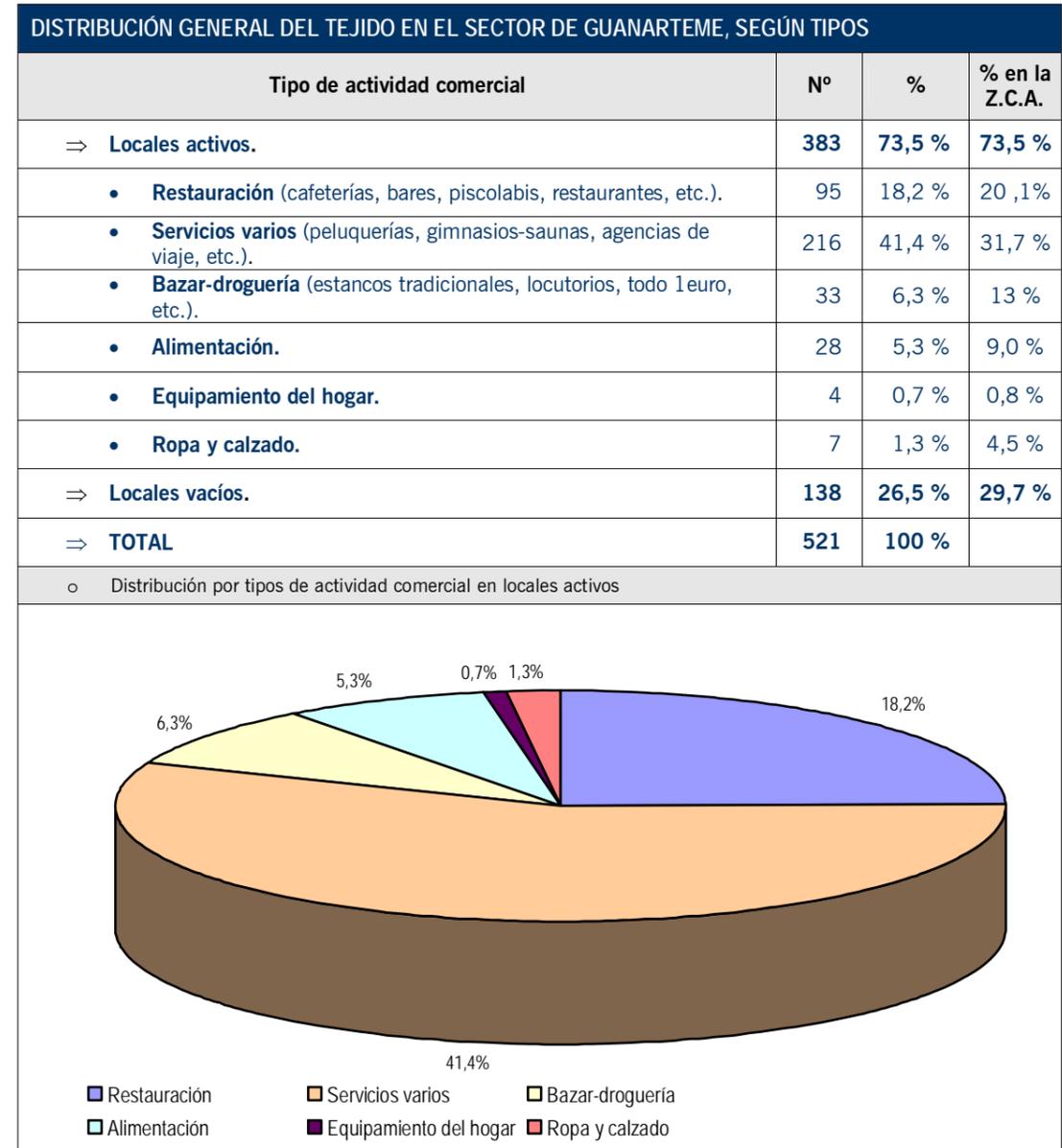
La situación actual de los establecimientos reflejan comportamientos propios, tanto de los entornos urbanos renovados de componente predominante residencial y de ocio, como de los entornos obsoletos que aún perviven en el barrio; en especial en los tramos más alejados de la influencia funcional de la Playa de Las Canteras o del entorno comercial de Mesa y López.

Se refleja aún el proceso de renovación del tejido, en tanto en las zonas dinámicas coexisten locales con actividades comerciales “modernizadas” o innovadoras con otros locales de corte tradicional y asociados a una clientela local, sin descartar la participación de enclaves con apreciable densidad de locales abandonados.

Por tanto, en un sector cuya estructura comercial está por definirse en los términos tan claros como sí puede observarse en los sectores de La Isleta-Puerto y, sobre todo, de Santa Catalina.

En el tramo más cercano al Rincón, esta vigencia del proceso renovador permanece plenamente en vigor en tanto el dinamismo asociado a la influencia del Centro Comercial de Las Arenas y el complejo dotacional-cultural del Auditorio en las inmediaciones de la Playa de Las Canteras, contrasta con la obsolescencia en las inmediaciones de la Prolongación de Mesa y López.

Esta situación de contraste explica las diferencias que se observan en Guanarteme respecto al conjunto del tejido en la Zona Comercial Abierta, de modo que los servicios varios resultan más prominentes en este sector. En cambio, la restauración y el ramo de los bazares-droguería se encuentra proporcionalmente menos presentes, siendo aún presente la modalidad de actividad tradicional asociada a las funciones de espacio urbano semiindustrial.

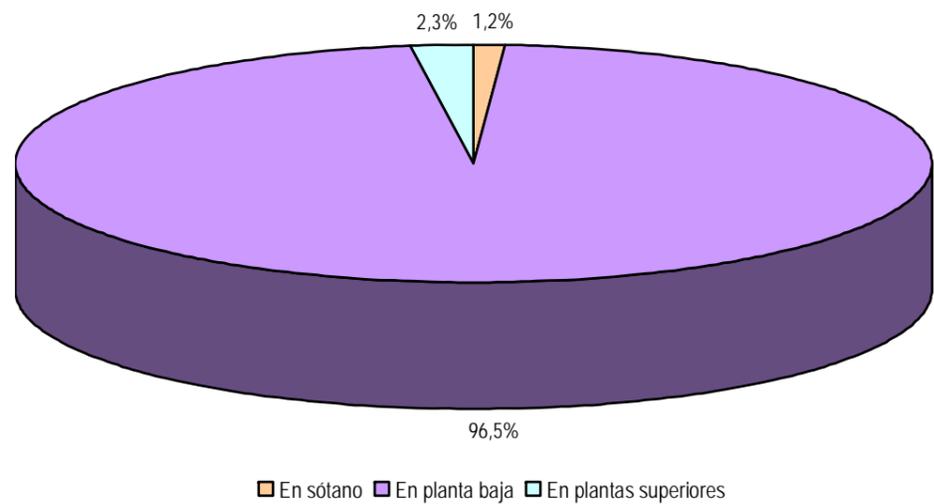


El sector conserva igualmente el papel preponderante de los locales en planta baja de los inmuebles o a ras de calle (96,5%); presentando valores casi idénticos a la media de la Zona (96,7%).

DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE GUANARTEME, SEGÚN EL EMPLAZAMIENTO DENTRO DEL EDIFICIO

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|-----------------------------|-----|--------|----------------|
| ⇒ En sótano. | 6 | 1,1 % | 2,0 % |
| ⇒ En planta baja. | 503 | 96,5 % | 96,7 % |
| ⇒ En plantas superiores. | 12 | 2,3 % | 1,2 % |

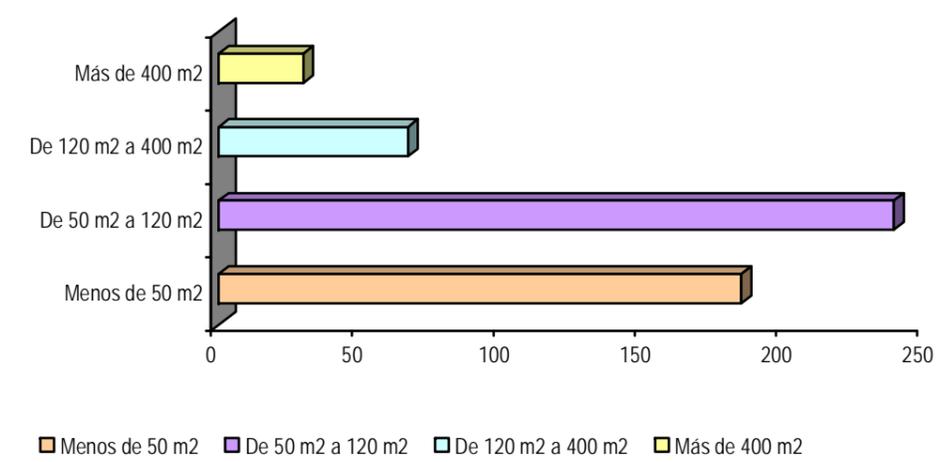
○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos



DISTRIBUCIÓN GENERAL DEL TEJIDO EN EL SECTOR DE SANTA CATALINA, SEGÚN LA SUPERFICIE DEL LOCAL

| Tipo de actividad comercial | Nº | % | % en la Z.C.A. |
|---|-----|--------|----------------|
| ⇒ Menos de 50 m ² . | 185 | 35,5 % | 45,4 % |
| ⇒ Entre 50 m ² y 120 m ² . | 239 | 45,9 % | 40,2 % |
| ⇒ Entre 120 m ² y 400 m ² . | 67 | 12,9 % | 11,2 % |
| ⇒ Más de 400 m ² . | 30 | 5,8 % | 3,2 % |

○ Distribución por tipos de actividad comercial en locales activos

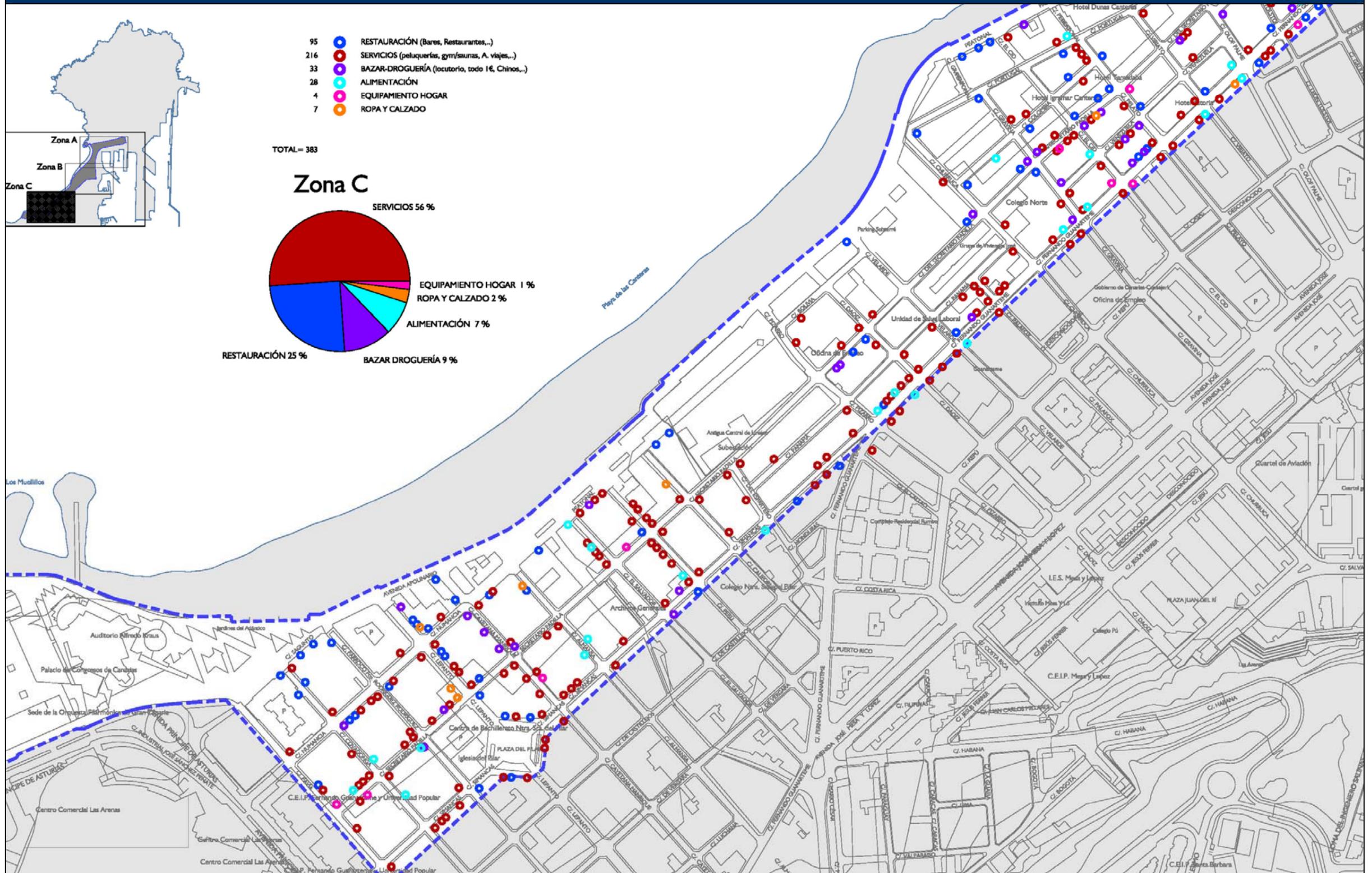


De igual modo y respecto al conjunto de la Zona Comercial Abierta, el tejido comercial en el sector de Guanarteme se corresponde con su condición de conjunto de establecimientos asociados fundamentalmente a la pequeña empresa.

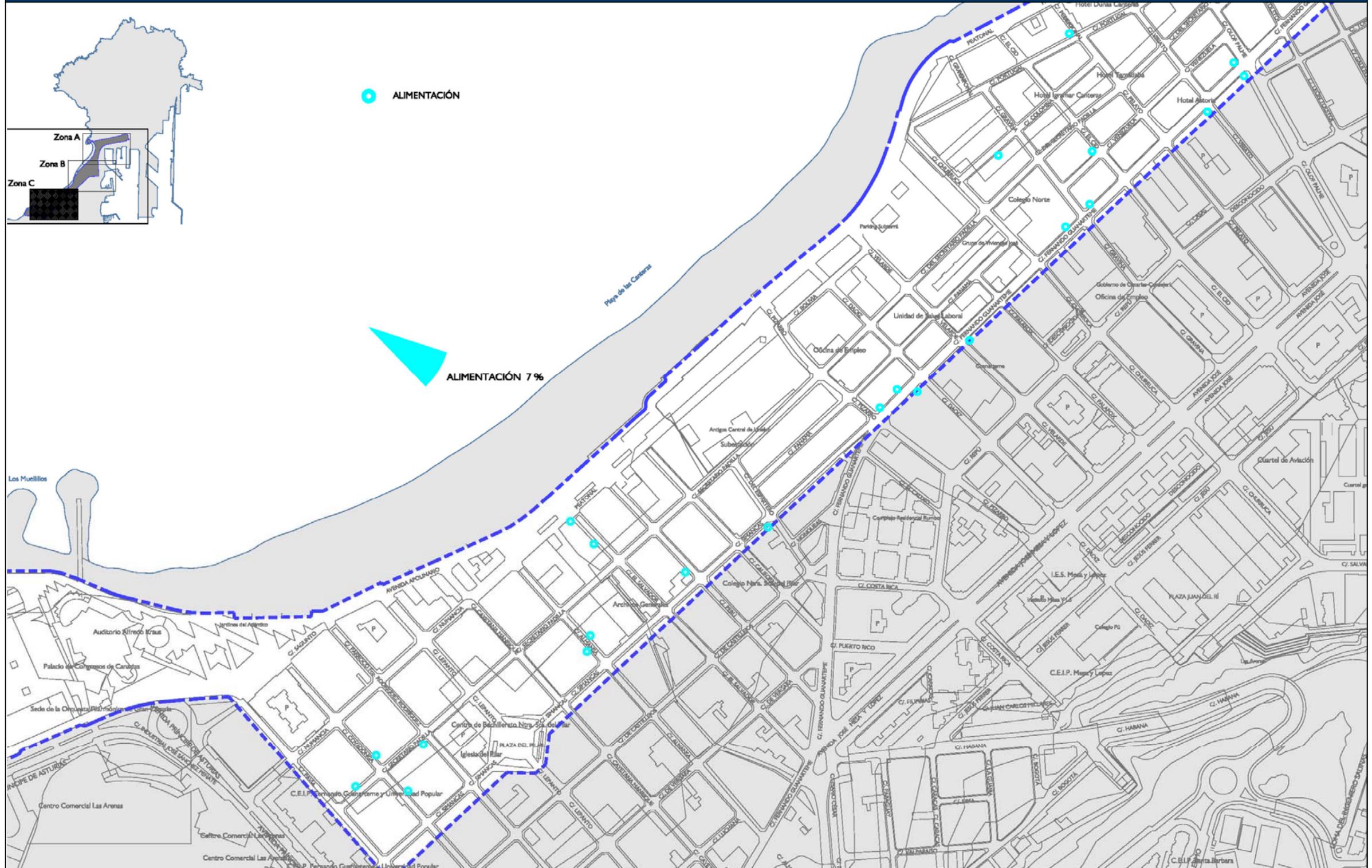
En efecto, los locales que albergan dichas unidades de actividad se reparten mayoritariamente entre los de menos de 50 m², que suponen un 35,5% del total, y los de la horquilla entre 50 m² y 120 m², que agrupan un 45,9% del tejido en el sector, reinvirtiéndose al igual en La Isleta-Puerto la mayor proporción de este segundo intervalo respecto al conjunto de la Zona Comercial Abierta.

Teniendo en cuenta estas conclusiones sobre la situación básica del tejido comercial en el sector de Guanarteme, veamos la relación individualizada de los establecimientos y locales emplazados en este tramo, así como un resumen gráfico de la implantación urbana de los mismos.

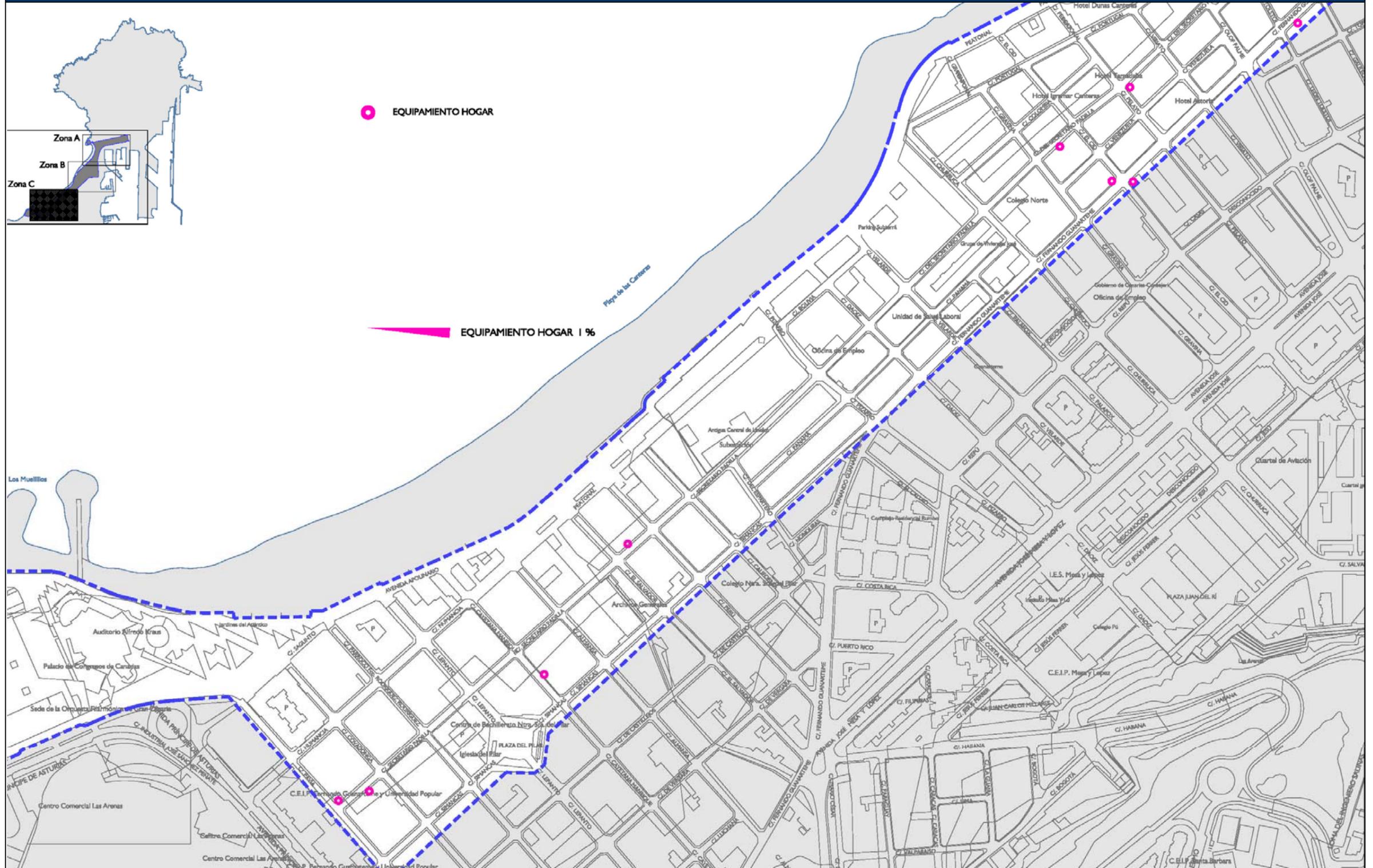
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE GUANARTEME. Tipos de actividad



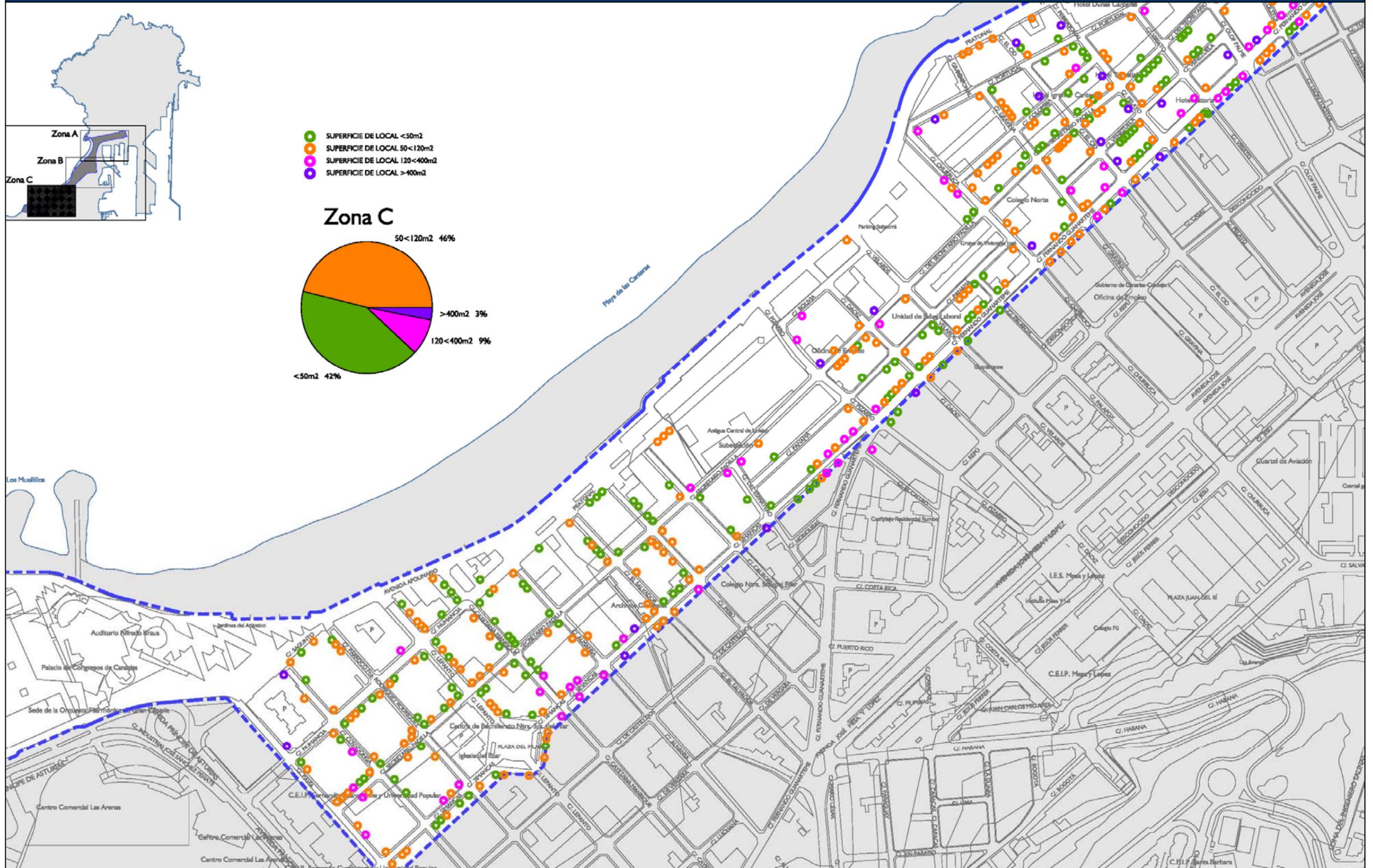
TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE GUANARTEME. Locales destinados a alimentación



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE GUANARTEME. Locales destinados a equipamiento del hogar



TEJIDO COMERCIAL EXISTENTE EN EL SECTOR DE GUANARTEME. Superficie de los locales



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. Guanarteme.



RESUMEN GRÁFICO DEL TEJIDO COMERCIAL. Guanarteme.



4. Diagnóstico.

4.1. Aspectos generales.

El Diagnóstico constituye la herramienta básica de la que dispone la planificación sectorial del espacio urbano para subrayar los problemas, debilidades y potencialidad de los que dispone el territorio en relación al dinamismo de un componente específico de la estructura económica y social.

Este concepto es directamente aplicable al presente Plan Director de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras-Guanarteme, donde una situación preexistente y los resultados del análisis observados en los apartados anteriores advierten una serie de comportamientos del tejido comercial y su entorno urbano que deben ser refrendados, a los efectos de definir el programa operativo del Plan.

Se parte de la base de que la apertura de un establecimiento comercial o la configuración de un tejido comercial en un espacio urbano con unas características determinadas suponen un aumento de las alternativas del sistema territorial del comercio en la ciudad a disposición de una demanda que presenta una relación con la Zona tipificada en los siguientes tipos:

- ⇒ El consumidor o cliente que reside en el entorno local, y que manifiesta un estímulo preferentemente de satisfacción de las necesidades domésticas, en materia de alimentación, servicios, ocio, etc..
- ⇒ El consumidor o cliente que reside en la ciudad, el municipio o la isla, y que manifiesta un estímulo de acceso al tejido comercial preferentemente asociado a la existencia de atractivos territoriales (zona de ocio, playa, centros comerciales, productos con calidad específica, oferta cultural o de servicios urbanos, etc.).
- ⇒ El consumidor o cliente que visita turísticamente la ciudad, encontrándose en la Zona Comercial Abierta un entorno urbano con recursos territoriales atractivos relacionados con el comercio local o tradicional, el ocio, el medio ambiente, la cultura o el propio dinamismo de la propia ciudad.

En el ámbito de Canarias, trabajos precedentes con similares características a los anteriores ha permitido disponer de un diagnóstico general sobre el comportamiento de las zonas comerciales abiertas, de modo que pueden observarse una casuística común que sirve de referencia válida para el caso que se plantea en Puerto-Canteras-Guanarteme.

En las bases del Programa para la Potenciación de las Zonas Comerciales Abiertas de Canarias. 2010-2013, se exponen los aspectos más relevantes de dicho comportamiento, interesándonos definir el mismo en los siguientes términos:

DEBILIDADES DE LAS ZONAS COMERCIALES ABIERTAS EN CANARIAS

- ☞ Escasez de aparcamientos.
- ☞ Bajo nivel de asociacionismo, excesivo individualismo.
- ☞ Resistencia al cambio, desaparición de pequeños comercios.
- ☞ Dificultades para competir con las grandes superficies.
- ☞ Déficit de formación laboral y empresarial.
- ☞ Zonas y establecimientos comerciales insuficientemente acondicionados.
- ☞ Mix comercial inadecuado, sin establecimientos de alimentación, ni suficientes locomotoras.
- ☞ Disminución del consumo por la coyuntura económica.
- ☞ Delimitación inadecuada de la ZCA (ámbito urbano, señalética, etc.)

AMENAZAS EN LAS ZONAS COMERCIALES ABIERTAS EN CANARIAS

- ☞ Competencia procedente de las medianas superficies y franquicias.
- ☞ Imposibilidad de competir en precio y publicidad con las grandes superficies.
- ☞ Escasa cooperación empresarial para competir con otros formatos.
- ☞ Falta de claridad en los planes de urbanismo comercial.
- ☞ Desarrollo de proyectos de ZCA que no sean relevantes, estructurantes e integrales.
- ☞ Vender Canarias sólo como "islas de sol y playa".
- ☞ Liberalización inducida desde la Unión Europea: Implantación sin regulación de las grandes superficies.
- ☞ Falta de capacidad financiera empresarial que dificulta la inversión.
- ☞ Recursos económicos propios insuficientes por parte de la mayoría de las asociaciones de las ZCA.
- ☞ Implantación de centros comerciales cerrados que oferten mayor variedad comercial, de ocio y esparcimiento con facilidades de aparcamiento.
- ☞ Promoción, dinamización y acción comercial conjunta insuficiente en la mayoría de ZCA.
- ☞ Expectativas de continuidad de la crisis económica (Disminución de consumo e inversión).

FORTALEZAS EN LAS ZONAS COMERCIALES ABIERTAS EN CANARIAS

- ☞ Una climatología adecuada.
- ☞ Mayor generador de empleo en la economía canaria.
- ☞ Mejor trato y servicio al cliente que otros formatos.
- ☞ Gran afluencia turística, gran mercado potencial.
- ☞ Tradición comercial.
- ☞ Buenos resultados del Programa de Zonas Comerciales Abiertas, mejorando el entorno de la zona con mobiliario urbano, iluminación, y facilidades para minusválidos adecuados que atrae a transeúntes (potenciales clientes).
- ☞ Proximidad de la ZCA al trabajo y/o hogar del consumidor (comercio de proximidad).
- ☞ Valoración positiva del consumidor relativa a precios competitivos y/o buena relación calidad precio en ZCA.
- ☞ Asesoramiento y atención personalizada al cliente

OPORTUNIDADES EN LAS ZONAS COMERCIALES ABIERTAS EN CANARIAS

- ☞ Incidir en la formación e impulsar la innovación tecnológica en el sector.
- ☞ Los programas de apoyo al comercio: ZCA, Mercados, Calidad, Innovación, etc.
- ☞ El mantenimiento del régimen de autorizaciones de licencias comerciales.
- ☞ Fomentar el asociacionismo y la cooperación empresarial en el sector.
- ☞ Vincular el comercio minorista al turismo. Las islas como un gran centro comercial abierto.
- ☞ Generar un cambio de cultura empresarial en el pequeño comercio.
- ☞ Potenciar la implantación de establecimientos del sector de la alimentación para mejorar la oferta comercial de la ZCA.
- ☞ Potenciar la Implantación de locomotoras comerciales (cadenas comerciales y franquicias) y no comerciales que atraigan al consumidor.
- ☞ Mejora de la gestión de los empresarios que acompañe a la mejora del entorno de la ZCA.
- ☞ Potenciación del asociacionismo para la correcta gestión y dinamización de la ZCA.
- ☞ Mejora de las oferta de ocio, cultural y gastronómica en la zona.
- ☞ El apoyo al proyectos estructurantes, integrales y relevantes.
- ☞ Favorecer el "Mix" adecuado para cada zona comercial y las sinergias con el entorno.
- ☞ Potenciar las promociones y ofertas comerciales de la zona.

En el dinamismo positivo o negativo de la Zona Comercial Abierta como alternativa dentro del sistema urbano participan un conjunto de factores relacionado con el propio territorio de la ciudad y con la forma en que el tejido se emplaza en la trama.

Sin minusvalorar el papel de la situación macroeconómica relacionada con la actividad comercial, tal como de hecho ocurre en estas fechas con el estancamiento financiero, el elevado desempleo y la restricción del consumo, esos factores territoriales el objetivo básico del presente Diagnóstico; al menos en las variables más representativas del caso que nos ocupa en este Plan Director.

Veamos en la siguiente página un esquema gráfico teórico sobre la identificación de estos factores a modo de referencia general:

FACTORES DE ATRACCIÓN DE LA DEMANDA EN UNA ZONA COMERCIAL ABIERTA

ATRACCIÓN COMERCIAL DEL ESPACIO URBANO

FACTORES DE CALIDAD DE VIDA Y ATRACTIVO URBANO

- Dinamismo, atractivo cultural.
- Accesibilidad a equipamientos básicos.
- Accesibilidad a equipamientos recreativos y de esparcimiento.
- Calidad ambiental del espacio. Atractivo de fachadas y conjunto edificado. Zonas verdes y espacios libres.
- Atracción genérica del espacio. Mobiliario urbano.

FACTORES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- Régimen de usos de vocación comercial.
- Compatibilidad del comercio con otros usos.
- Renovación inducida del espacio urbano..
- Acompañamiento de piezas territoriales dinámicas.
- Ordenación de la movilidad, patrimonio edificado, etc..

FACTORES DE MOVILIDAD

- Facilidad de acceso de la población y turismo a la Zona..
- Calidad y volumen del transporte público.
- Oferta de movilidad peatonal o medio no motorizado.
- Congestión de la trama viaria con el tráfico motorizado.
- Calidad de la movilidad turística.

FACTORES DE INFRAESTRUCTURAS Y PIEZAS TERRITORIALES

- Acceso y calidad de la red viaria.
- Acceso y proximidad al Puerto o Aeropuerto..
- Acceso y proximidad a enclaves comerciales y de ocio.
- Calidad de las telecomunicaciones.
- Gestión de aguas, residuos y energía.
- Presencia o cercanía de zonas turísticas.

OTROS FACTORES DEL EMPLAZAMIENTO URBANO

- Coste del suelo y del acceso al local.
- Relación con otros usos y actividades del entorno.
- Normativas territoriales.
- Tradición comercial de la Zona.
- Tendencia de renovación del espacio urbano
- Situación económica y del tejido en la ciudad en general.

De todos los factores anteriores, el presente Plan Director y las características específicas de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras-Guanarteme subrayan el papel más relevante de una serie de variables que definen, a nuestro juicio, la implicación del espacio público y de la forma en que se implantan los locales en la trama urbana.

Estas variables se relacionan directamente con el alcance y objeto operativo previsto para los planes directores por parte de la convocatoria promovida al respecto y en la que se propone el caso de esta Zona.

Indudablemente, este sesgo remite el planteamiento de las variables más relacionadas con la actividad comercial como sector económico, donde resulta imprescindible el análisis de factores relacionados con el clima financiero favorable a la empresa, con el comportamiento sectorial del tejido de las pymes respecto a otras formas de comercio, el grado de éxito de las políticas públicas, la formación de los recursos humanos, la oferta de empleo, el intercambio comercial con el exterior, etc.

Se seleccionan, por el contrario, aquellos parámetros vinculados con la acogida que el espacio urbano hace del tejido comercial, y las formas en que éste interactúa con el mismo, con la atracción de la demanda, con la calidad ambiental del entorno, con la aceptación de la población local hacia la actividad.

A modo de concreción, nos interesa exponer el siguiente gráfico:

VIARIABLES DE DIAGNÓSTICO SELECCIONADAS EN ESTE PLAN DIRECTOR



4.2. Comportamiento del tejido de locales. Inactividad, fachadas y espacio público inmediato.

4.2.1. Inactividad de los locales.

En el análisis del tejido comercial de la presente Zona Comercial Abierta se advirtió indirectamente la especial relevancia del uso o actividad de los locales en el actual proceso de implantación de estas unidades en el entorno urbano.

De ello, resultó que una proporción bastante apreciable de locales se encuentran inoperativos o sin actividad alguna, constituyendo una amplia y potencial oferta comercial sin definir en el dinamismo del área.

De partida, hasta un 31% del total de locales (601 unidades) de la Zona Comercial se encuentra en esta situación, lo cual ya advierte la especial significación de este problema.

El mayor número se encuentra ubicado en el sector de Santa Catalina, aunque su condición de ámbito con la mayor proporción conjunta del número de establecimientos diluye la intensidad relativa en el entorno.

De hecho, tanto en este sector como en el de La Isleta-Puerto la proporción de locales vacíos es inferior a la media de la Zona Comercial Abierta; sin perjuicio de que en determinados tramos o calles, la apreciación de este fenómeno sea evidente.

En el caso del sector de Guanarteme, el problema es, en cambio, más importante que la media, en tanto el número de locales vacíos se sitúa en un 34%, lo cual añade un matiz más a la mayor situación de indefinición del tejido comercial respecto al conjunto de la Zona.

Menores diferencias se observan en la condición de que los locales vacíos resulten aún más mayoritarios respecto al conjunto de locales de cada sector de lo que se observaba para los establecimiento operativos, llegándose en el caso de La Isleta-Puerto a resulta completa la representación de estas unidades inactivas en la planta baja.

Los locales de menor superficie entre los intervalos considerados son los más afectados por este problema (menos de 50 m²), en tanto suponen un 52,2% en el conjunto de la Zona Comercial, situándose en un escalón inferior las unidades de entre 50 m² y 120 m² (30%).

A nivel de sector, la prevalencia del intervalo menor es especialmente indicativa en la de Santa Catalina, donde llega a alcanzarse 67,4% del total de locales vacíos sitios en dicho tramo.

En cambio, en Guanarteme se da un reparto más equilibrado de este problema entre las unidades de menor tamaño y las del segundo intervalo (en torno al 45% en ambos casos). Sin embargo, si interesa observar la existencia aquí de 4 locales vacíos con superficies de más de 400 m².

DISTRIBUCIÓN DE LOS LOCALES VACÍOS

→ Total de locales vacíos.

| Sector | Total de locales | Locales vacíos | % de locales vacíos |
|--------------------------|------------------|----------------|---------------------|
| ⇒ La Isleta-Puerto. | 491 | 129 | 26,3 % |
| ⇒ Santa Catalina. | 852 | 287 | 33,7 % |
| ⇒ Guanarteme. | 571 | 138 | 26,5 % |
| ⇒ ZONA COMERCIAL ABIERTA | 1.864 | 554 | 29,7 % |

→ Locales vacíos según su emplazamiento en altura.

| Planta del inmueble | Zona Comercial | | Isleta-Puerto | | Santa Catalina | | Guanarteme | |
|--------------------------|----------------|--------|---------------|---------|----------------|--------|------------|--------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| ⇒ En sótano. | 8 | 1,5 % | 0 | 0,0 % | 4 | 1,4 % | 4 | 2,9 % |
| ⇒ En planta baja. | 546 | 98,5 % | 129 | 100,0 % | 283 | 98,6 % | 134 | 97,1 % |
| ⇒ En plantas superiores. | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % | 0 | 0,0 % |

→ Locales vacíos según su superficie.

| Planta del inmueble | Zona Comercial | | Isleta-Puerto | | Santa Catalina | | Guanarteme | |
|---|----------------|--------|---------------|--------|----------------|--------|------------|--------|
| | Nº | % | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| ⇒ Menos de 50 m ² . | 357 | 64,1 % | 71 | 55,0 % | 230 | 80,1 % | 56 | 40,5 % |
| ⇒ Entre 50 m ² y 120 m ² . | 172 | 31,0 % | 54 | 27,7 % | 50 | 17,4 % | 68 | 49,2 % |
| ⇒ Entre 120 m ² y 400 m ² . | 22 | 4,0 % | 4 | 3,1 % | 6 | 2,1 % | 12 | 8,7 % |
| ⇒ Más de 400 m ² . | 5 | 0,9 % | 0 | 0,0 % | 1 | 0,3 % | 4 | 2,9 % |

En el papel que presentan los locales vacíos en el dinamismo de la Zona Comercial Abierta se subrayan los siguientes aspectos relevantes:

- ☞ La ineficiencia de la oferta de locales de uso comercial en tanto hay superficie del entorno urbano apta que no se utiliza.
- ☞ La degradación ambiental o del paisaje urbano que acompaña a la presencia de locales vacíos y el abandono de las fachadas; acentuándose cuando se coincide en un mismo tramo o calle.
- ☞ El deterioro en el atractivo e imagen de la Zona Comercial como consecuencia de la percepción de abandono o marginalidad que aportan los locales vacíos al entorno urbano.

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| irección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|---------------------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| ZONA DE LA ISLETA-PUERTO | | | | | | |
| ALBAREDA | 101 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 107 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 107 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 109 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 78 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 89 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 81 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 79 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 77 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 62 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 58 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 56 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 54 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 64 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 36 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 36 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 34 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 28 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 28 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 26 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 105 | PB | | | X | |
| ALBAREDA | 58 | PB | | X | | |
| ALBAREDA | 61 | PB | | X | | |
| ALBAREDA | 39 | PB | | | X | |
| ALBAREDA "HOTEL MELIA" | | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| irección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|------------------------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| ALBAREDA ESQUINA FUERTEVENTURA | 45 | PB | | X | | |
| ALBAREDA ESQUINA GOMERA | 32 | PB | X | | | |
| ALBAREDA ESQUINA GOMERA | 30 | PB | X | | | |
| ALBAREDA ESQUINA GOMERA | 30 | PB | | X | | |
| ALBAREDA ESQUINA HIERRO | 27 | PB | | X | | |
| ALBAREDA ESQUINA LANZAROTE | 49 | PB | | X | | |
| ALBAREDA ESQUINA PEDRO WESTERLING | 25 | PB | X | | | |
| ARTEMI SEMIDÁN ESQUINA LA NAVAL | 4-6 | PB | | X | | |
| ARTEMI SEMIDÁN ESQUINA LA NAVAL | 4-6 | PB | | X | | |
| BENECHARO ESQUINA LA NAVAL | 152 | PB | | | X | |
| EDUARDO BENOT | 43 | PB | X | | | |
| EDUARDO BENOT | 45 | PB | X | | | |
| EDUARDO BENOT | 47 | PB | X | | | |
| EDUARDO BENOT | 23 | PB | | X | | |
| EDUARDO BENOT | 23 | PB | | X | | |
| EDUARDO BENOT | 23 | PB | | X | | |
| FARO ESQUINA LA NAVAL | 10 | PB | X | | | |
| FERRERAS | 13 | PB | X | | | |
| FERRERAS | 9 | PB | | X | | |
| FERRERAS | 10 | PB | | X | | |
| GOMERA ESQUINA ALBAREDA | | PB | | X | | |
| GOMERA ESQUINA EDUARDO BENOT | 25 | PB | | X | | |
| GRAN CANARIA | 6-8 | PB | X | | | |
| GRAN CANARIA ESQUINA EDUARDO BENOT | 2 | PB | | X | | |
| GRAN CANARIA ESQUINA EDUARDO BENOT | 2 | PB | | X | | |
| HIERRO | 9 | PB | X | | | |
| HIERRO | 8 | PB | X | | | |
| HIERRO ESQUINA SAGASTA | 4 | PB | X | | | |
| JUAN REJON | 77 | PB | | X | | |
| JUAN REJON | 79 | PB | | X | | |
| JUAN REJON | 85 | PB | | X | | |
| JUAN REJÓN | 53 | PB | X | | | |
| JUAN REJÓN | 45 | PB | X | | | |
| JUAN REJÓN | 32 | PB | X | | | |
| JUAN REJÓN | 107 | PB | | X | | |
| JUAN REJÓN | 44 | PB | | | X | |
| JUAN REJÓN | 51 | PB | | | | |
| JUAN REJÓN | 51 | PB | | X | | |
| JUAN REJÓN | 47 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|-------------------------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| JUAN REJÓN ESQUINA ARTEMI SEMIDÁN | 73 | PB | | X | | |
| JUAN REJÓN ESQ. PRINCESA GUAYARMINA | 15-17 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 163 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 158 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 179 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 181 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 183 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 148 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 147 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 140 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 132 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 143 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 100 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 99 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 72-74 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 22 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 158 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 158 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 146 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 130 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 126 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 155 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 157 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 161 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 75 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 75 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 71 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 93 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 87 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 43 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 43 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 20 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 35 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 29 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 27 | PB | X | | | |
| LA NAVAL | 167 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 117 | PB | | X | | |
| LA NAVAL | 109 | PB | | X | | |
| LA NAVAL ESQUINA ARTEMI SEMIDÁN | 6 | PB | | X | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|---|---------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| LA NAVAL ESQUINA ARTEMI SEMIDÁN | 118-120 | PB | | X | | |
| LA NAVAL ESQUINA PÉREZ MUÑOZ | 92 | PB | X | | | |
| LA NAVAL ESQUINA PÉREZ MUÑOZ | 27 | PB | | X | | |
| LA NAVAL ESQ. PRINCESA GUAYARMINA | 59 | PB | | X | | |
| LANZAROTE | 7 | PB | | X | | |
| LÓPEZ SOCAS | 12 | PB | X | | | |
| LÓPEZ SOCAS | 14 | PB | X | | | |
| LOPEZ SOCAS ESQUINA JUAN REJÓN | 8 | PB | | X | | |
| LOS GOFIONES | 98 | PB | X | | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 52 | PB | X | | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 76 | PB | | X | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 88 | PB | | X | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS ESQUINA FUERTEVENTURA | | PB | X | | | |
| PASEO LAS CANTERAS ESQ. GRAN CANARIA | 70 | PB | | X | | |
| PASEO LAS CANTERAS ESQUINA TENERIFE | 15 | PB | X | | | |
| PEDRO WESTERLING | 6 | PB | | X | | |
| PEDRO WESTERLING | | PB | | X | | |
| SAGASTA | 38-40 | PB | | X | | |
| SAGASTA ESQUINA SALVADOR CUYAS | 32 | PB | X | | | |
| SAGASTA ESQUINA SALVADOR CUYAS | 32 | PB | X | | | |
| SALVADOR CUYAS | 11 | PB | | X | | |
| SALVADOR CUYAS ESQUINA ALBAREDA | 35 | PB | X | | | |
| SALVADOR CUYAS ESQUINA ALBAREDA | 35 | PB | X | | | |
| TENERIFE ESQUINA ALBAREDA | 10 | PB | X | | | |
| ZONA DE SANTA CATALINA | | | | | | |
| 29 ABRIL | 51 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 78 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 84 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 62 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 57 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 57 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 65 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 67 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 69 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 49 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 56 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 58 | PB | X | | | |
| 29 ABRIL | 75 | PB | | X | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|--|---------|--------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| 29 ABRIL | 77 | PB | | X | | |
| 29 ABRIL | 79 | PB | | | X | |
| 29 ABRIL | 86 | PB | | X | | |
| 29 ABRIL | 64 | PB | | X | | |
| 29 ABRIL | 66 | PB | | X | | |
| 29 ABRIL | 59 | PB | | X | | |
| 29 ABRIL | 46 | PB | | X | | |
| ALBAREDA | 17 | PB | X | | | |
| ALBAREDA | 14 | PB | | X | | |
| ALBAREDA | 16 | PB | | X | | |
| ALBAREDA | | PB | X | | | |
| ALFREDO L. JONES | 8-10-12 | PB | X | | | |
| ALFREDO L. JONES | 8-10-12 | PB | X | | | |
| ALFREDO L. JONES | 14 | PB | X | | | |
| ALFREDO L. JONES | 38 | PB | | X | | |
| ALFREDO L. JONES | 5 | PB | | X | | |
| ALFREDO L. JONES (ESQUINA ALBAREDA) | 6 | PB | | X | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 66-68 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 110 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 65 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 86 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 47 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 55 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 56-58 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 82 | PB | | X | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 51 | PB | | X | | |
| BERNARDO DE LA TORRE | 86 | SÓTANO | | X | | |
| BERNARDO DE LA TORRE (ESQ. STO LLAGAS) | 100 | PB | X | | | |
| BERNARDO TORRE (ESQ. TORRES QUEVEDO) | 67 | PB | X | | | |
| BERNARDO TORRE (ESQ. TORRES QUEVEDO) | 67 | PB | X | | | |
| BERNARDO DE LA TORRE (ESQUINA) | 92 | PB | X | | | |
| CAPITÁN LUCENA | 3 | PB | X | | | |
| CAPITÁN LUCENA | 5 | PB | X | | | |
| CASTILLO WESTERLING | 9 | PB | X | | | |
| CASTILLO WESTERLING | 17 | PB | X | | | |
| CASTILLO WESTERLING | 29 | PB | X | | | |
| CASTILLO WESTERLING | 29 | PB | | X | | |
| DC. MIGUEL ROSAS | 3 | PB | X | | | |
| DC. MIGUEL ROSAS | 5 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|--|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| DC. MIGUEL ROSAS | 10 | PB | X | | | |
| DC. MIGUEL ROSAS (ESQ. NIC. ESTÉVANEZ) | 2 | PB | X | | | |
| DOS DE MAYO | 5 | PB | X | | | |
| DOS DE MAYO | 18 | PB | X | | | |
| DR. MIGUEL ROSAS | 40 | PB | X | | | |
| DR. MIGUEL ROSAS | 14 | PB | X | | | |
| DR. MIGUEL ROSAS | 14 | PB | X | | | |
| DR. MIGUEL ROSAS | 16 | PB | X | | | |
| DR. MIGUEL ROSAS | 37 | PB | X | | | |
| EDUARDO BENOT | 13 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 24 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 7 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 19 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 25 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 21 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 29 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 5 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME (ESQ. J.COSTA) | 14 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME (ESQ. J.COSTA) | 15 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME (ESQ.R.ALMEIDA) | 39 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME (ESQUINA TOMÁS MILLER) | | PB | | X | | |
| FRANCHY ROCA | 36 | PB | X | | | |
| FRANCHY ROCA | 53 | PB | X | | | |
| FRANCHY ROCA | 57 | PB | X | | | |
| FRANCHY ROCA | 75 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES | 63 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES | 95 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES | 77 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES | 73 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES | 97 | PB | | X | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 81 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|--------------------------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PJE. COM. EUROCENTER) | 79 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GENERAL VIVES (PASILLO COMERCIAL) | 83 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 19 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 36 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 31 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 24 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 12 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 7 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 9 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS | 41 | PB | | X | | |
| GRAU BASSAS (ESQUINA FRANCHY ROCA) | 32-34 | PB | X | | | |
| GRAU BASSAS (ESQUINA TORRES QUEVEDO) | 50 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 46 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 57 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 37 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 48 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 45 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA | 61-63 | PB | | X | | |
| JOAQUÍN COSTA (ESQUINA FRANCHY ROCA) | 32 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA (ESQ. TORRES QUEVEDO) | 52 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA (ESQ. TORRES QUEVEDO) | 65 | PB | X | | | |
| JOAQUÍN COSTA (ESQ. TORRES QUEVEDO) | 65 | PB | X | | | |
| JUAN DE MIRANDA | 2 | PB | X | | | |
| JUAN DE MIRANDA | 6 | PB | X | | | |
| JUAN DE MIRANDA | 1 | PB | X | | | |
| JUAN DE MIRANDA | 17 | PB | | | X | |
| JUAN DE MIRANDA | 17 | PB | | | X | |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR | 28 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|--|---------|--------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR | 45 | PB | X | | | |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR | 32 | PB | X | | | |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR | 41-43 | PB | X | | | |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR | 40 | PB | | X | | |
| LOS MARTINEZ ESCOBAR (ESQ. G.BASSAS) | 42 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 14 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 20 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 50 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 11 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 11 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 49 | PB | X | | | |
| LUIS MOROTE | 6 | PB | | | X | |
| LUIS MOROTE | 8-10-12 | PB | | | X | |
| LUIS MOROTE | 18 | PB | | X | | |
| LUIS MOROTE | 48 | PB | | X | | |
| LUIS MOROTE | 3 | PB | | X | | |
| LUIS MOROTE | 11 | PB | | X | | |
| LUIS MOROTE | 37 | PB | | X | | |
| MARIANA PINEDA | 31 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 33 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 34 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 36 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 11-13 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 3 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 14 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA | 38 | SÓTANO | | X | | |
| MARIANA PINEDA (ESQ. N. ESTÉVANEZ) | 30 | PB | X | | | |
| MARIANA PINEDA (ESQ. N. ESTÉVANEZ) | 25 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 31 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 59 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 65 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 22 | PB | | X | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 54 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ | 56 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ (ESQ. GRAL. VIVES) | 6 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ (ESQ. GRAU BASSAS) | 57 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉVANEZ (ESQ. JOAQUÍN COSTA) | 38 | PB | X | | | |
| NICOLÁS ESTÉV. (ESQ.PASEO CANTERAS) | 65 | SÓTANO | | X | | |
| PADRE CUETO | 4 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|-----------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| PADRE CUETO | 10 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 12 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 20 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 29 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 33 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 21 | PB | X | | | |
| PADRE CUETO | 35 | PB | | X | | |
| PARQUE SANTA CATALINA | 10 | PB | | X | | |
| PARQUE SANTA CATALINA | 11 | PB | | | X | |
| PARQUE SANTA CATALINA | 12 | PB | | X | | |
| PASCAL | 6 | PB | X | | | |
| PASCAL | 12 | PB | X | | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 43 | PB | X | | | |
| PLAZOLETA FARRAY | 3 | PB | X | | | |
| PLAZOLETA FARRAY | 6 | PB | X | | | |
| PORTUGAL | 10 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 27 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 28 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 26 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 24 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 22 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 18 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 18 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 10 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 10 | PB | X | | | |
| RIPOCHE | 25 | PB | | X | | |
| RIPOCHE | 25 | PB | | X | | |
| RIPOCHE | 22 | PB | | X | | |
| SAGASTA | 19 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 2 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 2 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 10 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 10 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 12 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 3 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 5 | PB | X | | | |
| SAGASTA | 5 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 10 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 12 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|---------------------------------------|--------|--------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| SARGENTO LLAGAS | 12 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 16 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 37 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 5 | PB | X | | | |
| SARGENTO LLAGAS | 4 | PB | | X | | |
| SARGENTO LLAGAS | 6 | PB | | X | | |
| SARGENTO LLAGAS | 9 | SÓTANO | | X | | |
| SARGENTO LLAGAS (ESQ. PASEO CANTERAS) | 47 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 107 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 90 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 87 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 88 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 89 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 90 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 91 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 87 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 72 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 76 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 78 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 69 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 71 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 57 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 44-46 | PB | X | | | |
| SECRETARIO ARTILES | 74 | PB | | X | | |
| SECRETARIO ARTILES | 50 | PB | | X | | |
| TOMÁS MILLER | 47-49 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 82 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 85 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 85 | PB | | X | | |
| TOMÁS MILLER | 54 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 54 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 79 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 81 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 81 | PB | X | | | |
| TOMÁS MILLER | 58-60 | PB | | X | | |
| TOMÁS MILLER (ESQUINA FRANCHY ROCA) | | PB | | | | X |
| TOMÁS MILLER (ESQUINA) | 73 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO | 26 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO | 4 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|---|----------|--------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| TORRES QUEVEDO | 6 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO | 8 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO | 16 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO | 7 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO (ESQUINA BERNARDO DE LA TORRE) | | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO (ESQUINA GRAU BASSAS) | 40 | PB | X | | | |
| TORRES QUEVEDO (ESQ. TOMÁS MILLER) | 2 | PB | X | | | |
| ZONA DE GUANARTEME | | | | | | |
| ALMANSA | 12 | PB | | X | | |
| ALMANSA | 36-38-40 | PB | | X | | |
| ARÍSTIDES BRIAND | 29 | PB | X | | | |
| ARÍSTIDES BRIAND | 33 | PB | X | | | |
| ARÍSTIDES BRIAND | 17 | PB | | X | | |
| ARÍSTIDES BRIAND | 14 | SÓTANO | | | X | |
| CAYETANA MANRRIQUE | 17 | PB | X | | | |
| CAYETANA MANRRIQUE | 21 | PB | X | | | |
| CAYETANA MANRRIQUE | 27 | PB | X | | | |
| CAYETANA MANRRIQUE | 6 | PB | X | | | |
| CAYETANA MANRRIQUE | 10 | PB | X | | | |
| CHURRUCA | 11 | PB | | X | | |
| CHURRUCA | 15 | PB | | | X | |
| CHURRUCA | 8 | PB | | | X | |
| CHURRUCA | 8 | SÓTANO | | X | | |
| COLOMBIA | 11 | PB | X | | | |
| COLOMBIA | 17 | PB | X | | | |
| COLOMBIA | 21 | PB | | X | | |
| COLOMBIA | 35 | PB | | X | | |
| COLOMBIA | 33 | PB | | X | | |
| COVADOGA | 14 | PB | X | | | |
| EL SALVADOR | 25 | PB | | X | | |
| EL SALVADOR | 28 | PB | | X | | |
| EL SALVADOR | 28 | PB | | X | | |
| EL SALVADOR | 28 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 69 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 89 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 85 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 81 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 103 | PB | X | | | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|---------------------------------|--------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| FERNANDO GUANARTEME | 94 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 88 | PB | X | | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 28 | PB | | | X | |
| FERNANDO GUANARTEME | 42 | PB | | | X | |
| FERNANDO GUANARTEME | 74 | PB | | | | X |
| FERNANDO GUANARTEME | 87 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 81 | PB | | | X | |
| FERNANDO GUANARTEME | 113 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 111 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 105 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 106 | PB | | X | | |
| FERNANDO GUANARTEME | 106 | PB | | X | | |
| GALILEO | 11 | PB | | X | | |
| GALILEO | 17 | PB | | X | | |
| GALILEO | 4-6 | PB | | X | | |
| GALILEO | 4-6 | PB | | X | | |
| GALILEO | 2 | PB | | X | | |
| GRAVINA | 9-11 | PB | | X | | |
| GRAVINA | 9-11 | PB | | X | | |
| KANT | 4 | PB | | X | | |
| LEÓN TOLSTOI | 3 | PB | | X | | |
| LEPANTO | 21 | PB | X | | | |
| LEPANTO | 33 | PB | X | | | |
| LEPANTO | 33 | PB | X | | | |
| LEPANTO | 31 | PB | | X | | |
| NUMANCIA | 48 | PB | X | | | |
| NUMANCIA | 68 | PB | | X | | |
| NUMANCIA | 65 | PB | | X | | |
| NUMANCIA | 89 | PB | | X | | |
| PALAFX | 2 | PB | | X | | |
| PANAMÁ | 35 | PB | X | | | |
| PANAMÁ | 20 | PB | X | | | |
| PANAMÁ | 43 | PB | X | | | |
| PANAMÁ | 45 | PB | X | | | |
| PÁRROCO FRANCISCO RGUEZ. RGUEZ. | 27 | PB | X | | | |
| PÁRROCO FRANCISCO RGUEZ. RGUEZ. | 6-8 | PB | | X | | |
| PÁRROCO FRANCISCO RGUEZ. RGUEZ. | 6-8 | PB | | X | | |
| PÁRROCO FRANCISCO RGUEZ. RGUEZ. | 34 | PB | | X | | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 70 | PB | X | | | |

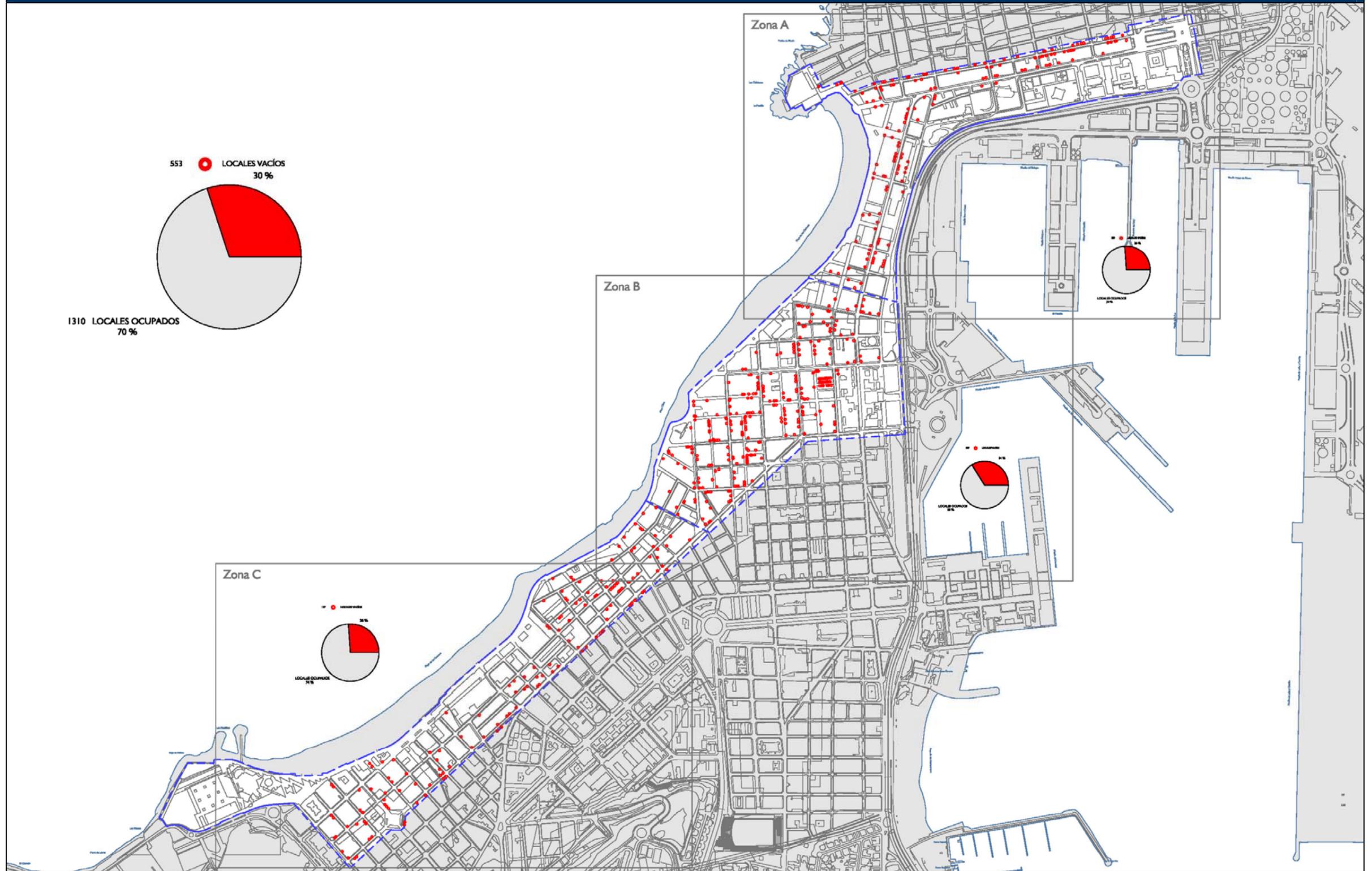
RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|-----------------------|--------|--------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 59 | SÓTANO | | | X | |
| PASEO DE LAS CANTERAS | 68 | SÓTANO | | | | X |
| PAVÍA | 35 | PB | | | X | |
| PELAYO | 7 | PB | X | | | |
| PELAYO | 16 | PB | X | | | |
| PELAYO | 16 | PB | | | | X |
| PERÚ | 27-29 | PB | | X | | |
| PLAZA DEL PILAR | 4 | PB | X | | | |
| PLAZA DEL PILAR | 5 | PB | | X | | |
| PORTUGAL | 70 | PB | X | | | |
| PORTUGAL | 69 | PB | X | | | |
| PORTUGAL | 74 | PB | X | | | |
| PORTUGAL | 77 | PB | X | | | |
| PORTUGAL | 31 | PB | | X | | |
| PORTUGAL | 33 | PB | | X | | |
| PORTUGAL | 58 | PB | | X | | |
| PORTUGAL | 70 | PB | | X | | |
| PORTUGAL | 91 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 20 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 27 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 25 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 23 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 21 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 19 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 30 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 71 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 110 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 109 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 128 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 155 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 170 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 184 | PB | X | | | |
| SECRETARIO PADILLA | 24A | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 32 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 38 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 41 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 52 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 67 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 67 | PB | | | X | |

RELACIÓN DE LOCALES VACÍOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dirección | Número | Piso | Tamaño del local | | | |
|--------------------|---------|------|----------------------------|--|---|---------------------------|
| | | | Menos 50 de m ² | Entre 50 m ² y 120 m ² | Entre 120 m ² y 400 m ² | Más de 400 m ² |
| SECRETARIO PADILLA | 77 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 91 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 152-154 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 163 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 192 | PB | | X | | |
| SECRETARIO PADILLA | 194 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 10 | PB | X | | | |
| SIMANCAS | 28 | PB | X | | | |
| SIMANCAS | 58 | PB | X | | | |
| SIMANCAS | 2 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 4 | PB | | | X | |
| SIMANCAS | 4 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 44 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 82 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 84 | PB | | | X | |
| SIMANCAS | 104 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 3 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 39 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 53 | PB | | | X | |
| SIMANCAS | 83 | PB | | X | | |
| SIMANCAS | 83 | PB | | X | | |
| VELARDE | 10 | PB | X | | | |
| VENEZUELA | 10 | PB | X | | | |
| VENEZUELA | 4 | PB | X | | | |
| VENEZUELA | 18 | PB | X | | | |
| VENEZUELA | 20 | PB | X | | | |
| VENEZUELA | 14 | PB | | X | | |
| VENEZUELA | 22 | PB | | X | | |
| VENEZUELA | 13 | PB | | | | X |
| VIRIATO | 2 | PB | | X | | |

DIAGNÓSTICO. LOCALES VACÍOS EXISTENTES



4.2.2. Fachadas y espacio público inmediato.

Otro factor de relevancia en el comportamiento del tejido comercial en su interacción con el espacio público de la Zona se corresponde con la situación del conjunto edificado y el espacio urbano inmediato a los locales; y, por tanto, las variables de percepción inmediata del potencial cliente respecto a la unidad de actividad comercial.

En este sentido, el Diagnóstico concluye los siguientes aspectos más relevantes relacionados con la degradación física y deterioro funcional de la imagen del área

- **Envejecimiento de los inmuebles:**

Las fachadas de los inmuebles constituyen una parte fundamental integrante del paisaje urbano y éste actúa como factor de atracción o repulsión de los consumidores, visitantes y residentes. La mayoría de las fachadas de las edificaciones de carácter residencial presentan necesidades de renovación y/o rehabilitación, por ello es necesario que se realicen estas labores para preservar la estética del paisaje urbano de la Zona.

- **Heterogeneidad en rotulación y señalética del espacio público y de las fachadas. Ausencia de identidad del lugar:**

La integración de los establecimientos comerciales en el entorno en que se ubican es uno de los aspectos a cuidar especialmente. Es necesario prestar especial atención al diseño de las fachadas comerciales y sus rótulos, así como a los elementos de instalación de aire acondicionado, extractores,... En la Zona Comercial hasta ahora no ha existido una dinámica integradora y reguladora de estos elementos en su paisaje urbano, lo que evidencia la necesidad de establecerla.

- **Pavimentación diversa de la zona:**

Actualmente en el área de análisis se han detectado variados tipos distintos de pavimento en las aceras. Un destacado porcentaje de toda la pavimentación se corresponde con diferentes tipos de pavimento colocado en distintas épocas, y actualmente en mal estado general; mientras que la proporción menor restante corresponde a la superficie renovada de aceras con loseta hidráulica gris, que es la misma utilizada para renovar el pavimento en el resto de la ciudad, excepto en zonas concretas. Se considera

necesario para una Zona Comercial Abierta la disposición de un tipo de pavimento diferenciador, singular y homogénea.

- **Los contenedores de residuos sólidos urbanos:**

Son elementos de gran impacto, ya que afectan negativamente a la imagen de la zona comercial, constituyen un obstáculo visual, espacial, un foco de malos olores, de acumulación de basura, de difícil integración en general en su interacción con el espacio urbano. Además producen un fuerte impacto, con su ocupación sobre la calzada o aceras, a la movilidad.

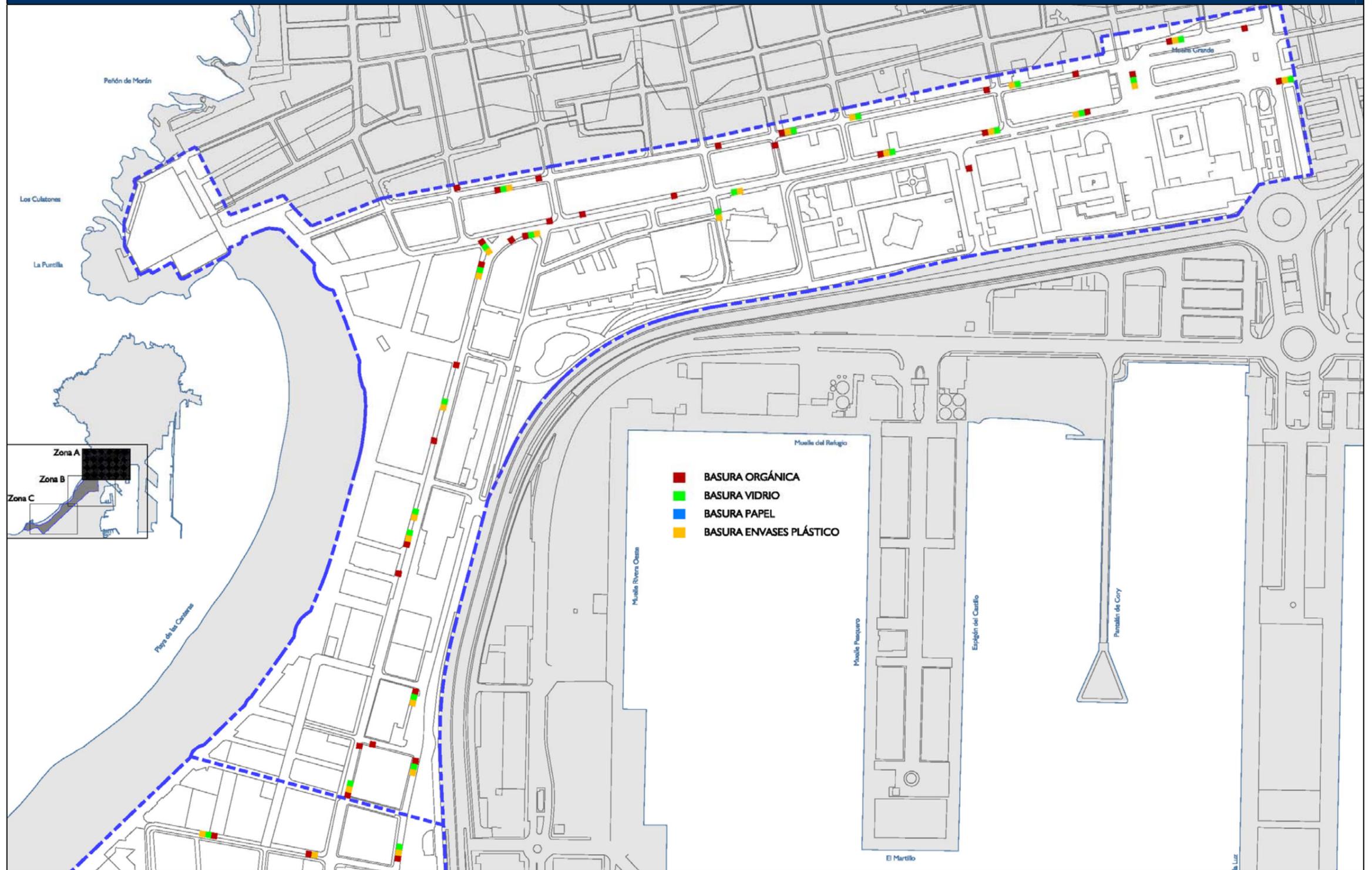
La incidencia de ocupación de superficie de espacio público (aceras y calzada) debida al sistema actual de recogida de residuos sólidos urbanos es elevado; que los convierte en el mayor obstáculo espacial actual en las aceras y calzadas de la Zona Comercial.

Su actual ubicación en las calzadas supone la ocupación de parte de un carril de circulación, o tramos de paradas de guaguas, con lo que éstas tienen que parar en el carril anexo y de una u otra forma este hecho acaba incidiendo en la movilidad de vehículos.

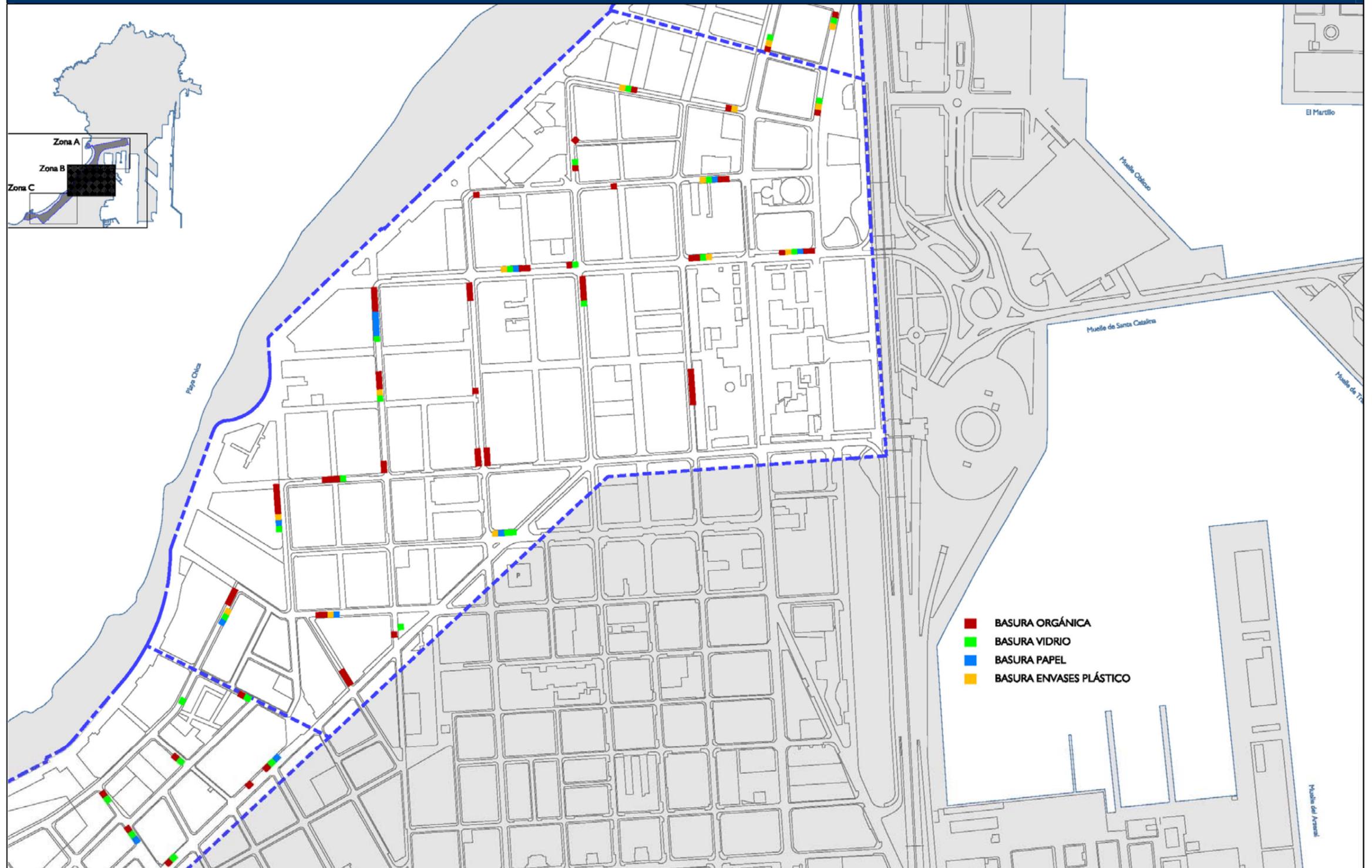
Su ubicación en las aceras en muchos casos es desordenada, como puede apreciarse en las imágenes. En definitiva sus grandes dimensiones suponen una invasión y agresión del espacio público, afectando a la movilidad peatonal.

Además contaminan acústicamente, ya que en zonas residenciales, los contenedores de vidrio suponen un aumento del nivel de ruido en horas nocturnas al depositar botellas que rompen en su interior, alterando a los residentes e incrementando su nivel de estrés. Olfativamente desprenden malos olores y en ocasiones líquidos que ocupan la acera.

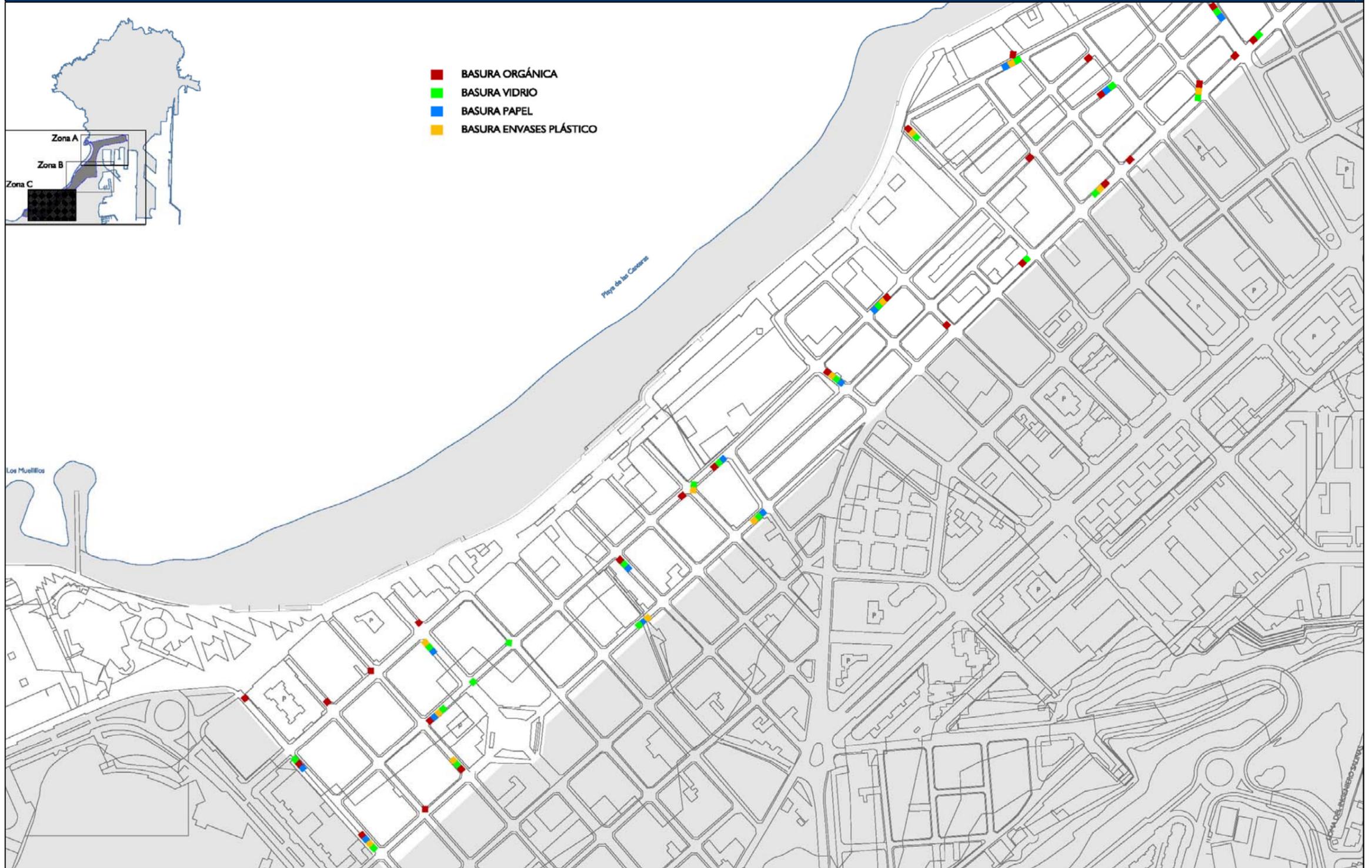
DIAGNÓSTICO. DISTRIBUCIÓN DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS. Sector de La Isleta-Puerto



DIAGNÓSTICO. DISTRIBUCIÓN DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS. Sector de Santa Catalina



DIAGNÓSTICO. DISTRIBUCIÓN DE LOS CONTENEDORES DE RESIDUOS. Sector de Guanarteme



RESUMEN GRÁFICO SOBRE EL ESTADO DEGRADADO O LIMITADO ATRACTIVO DE LAS FACHADAS EN LA ZONA



RESUMEN GRÁFICO SOBRE EL ESTADO DE LA SEÑALÉTICA INFORMATIVA EN LA ZONA



RESUMEN GRÁFICO SOBRE EL ESTADO DEL PAVIMENTO DEL ESPACIO PÚBLICO ANEXO AL TEJIDO COMERCIAL EN LA ZONA



RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA PRESENCIA DE LOS ELEMENTOS DE GESTIÓN DE RESIDUOS EN LA ZONA



4.3. Interacción con el entorno urbano. Enclaves o piezas estructurantes.

La Zona Comercial Abierta se desarrolla espacialmente en un ámbito fundamental en la estructuración de la ciudad, tanto en su contacto con los dos frentes marítimos que bordean la misma, como en su conexión funcional con el resto de la ciudad baja, con la ciudad alta y con el resto de la isla en su tramo norte.

Esa neuralgia urbana se acompaña de la presencia de enclaves o piezas estructurantes cuyo alcance o influencia no sólo supera los límites de la propia Zona Comercial, sino que se sitúan en la esfera de la atracción a nivel de Gran Canaria; interactuándose con una población usuaria potencial de varios centenares de miles de posibles clientes.

Estos centros neurálgicos son:

- ⇒ La Playa de Las Canteras.
- ⇒ El Centro Comercial de Las Arenas.
- ⇒ El enclave de ocio y esparcimiento del Parque de Santa Catalina. El Centro Comercial del Muelle.
- ⇒ El complejo cultural y de congresos del Auditorio Alfredo Krauss.
- ⇒ El Puerto de La Luz.
- ⇒ La Zona Comercial Abierta de Mesa y López

Las relaciones que el desarrollo del tejido comercial presenta con esas funciones estructurantes centrales presentan un signo diferenciado, de modo que podemos sintetizar la formalización de las mismas en los siguientes aspectos:

- El contacto del tejido comercial de la Zona con el dinamismo especializado del ocio y esparcimiento de la población y el turismo en la Playa de Las Canteras puede considerarse en unos niveles aceptables de estímulo a la actividad económica analizada. La red de ejes peatonales cohesionada mediante el Paseo de Las Canteras, rematado mediante los espacios libres y aparcamientos de La Puntilla y Los Muellitos, constituyen una arteria fundamental en la actual concepción de la Zona; de modo que toda mejora posible del entorno urbano asociado, la acogida de la población y la calidad ambiental adquiere carácter de prioridad máxima.

- La interacción con el Centro Comercial de Las Arenas se refleja en un marcado cariz de confrontación. La presencia de una vía de 6 carriles entre el mismo y el barrio de Guanarteme constituye una frontera que delimita esa pieza respecto al tejido comercial del entorno urbano; circunstancia que se ve acentuada por la escasa densidad o relevancia funcional de los establecimientos en esos márgenes perimetrales del barrio, así como por la discutible calidad ambiental del entorno. Sólo el Paseo de Las Canteras, actúa de elemento conector; aunque más por inercias indirectas que por el expreso estímulo de interacción entre ambas entidades espaciales.
- La interacción con el Centro Comercial del Muelle presenta unas condiciones más positivas que en el anterior caso, aunque manifiestamente mejorable en la simbiosis entre un producto urbano-comercial y otro. La presencia del Parque de Santa Catalina y la plaza del Intercambiador de Transportes, unido a la especialización del ocio de ese sector y al emplazamiento de acontecimientos culturales y festivos de gran calado social ofrece unas potencialidades de contacto nada desdeñables. El movimiento turístico de cruceros es un capítulo imprescindible en la cualificación y estímulo de esa interacción; muy susceptible de enriquecer la Zona Comercial Abierta.
- La interacción con el complejo cultural y de congresos del Auditorio Alfredo Krauss presenta características similares a las observadas con el Centro Comercial de Las Arenas; si bien, la distancia funcional es menor por el efecto favorable que produce el Paseo de Las Canteras. El ramo de la restauración es el más beneficiado, no constatándose efectos reseñables en el resto del tejido más allá de los inducidos por el ocio y esparcimiento en la Playa. Se subraya el hecho de que junto con ésta, el entorno del Rincón es una oportunidad ineludible en la renovación y cualificación del tejido comercial en el sector de Guanarteme.
- La interacción con el Puerto de La Luz es la gran incógnita de cómo dos entidades tan cercanas aparecen funcionalmente tan distantes. La presencia de la valla perimetral del Puerto y la frontera física definida por la Autovía parecen constituir dos obstáculos insalvables en el posible enriquecimiento de la Zona Comercial Abierta con ese monstruo de la actividad económica grancanaria. El planeamiento urbanístico previsto ofrece dosis de perspectivas favorables para resolver esa situación, constituyendo el procedimiento actual del Plan Especial de Ordenación de la zona portuaria colindante una expectativa a medio plazo un hito

a tener muy en cuenta. Sin embargo, lo anterior no debe desdeñar un esfuerzo preliminar por potenciar esa interacción.

- La interacción de la Zona Comercial Abierta de Mesa y López ofrece un comportamiento aceptable para el funcionamiento positivo del tejido en la Zona que se diagnostica. La trama urbana ofrece un escenario de cierta fluidez, aunque mejorable en cuanto a la conectividad peatonal entre ambas entidades. Quizás, en el sector de Guanarteme la relación sea más desfavorable frente a la atracción de la Avenida de Mesa y López y calles colindantes; aspecto en el que influye especialmente la indefinición del barrio en cuanto a entorno ambiental y oferta comercial atractivos.

Junto a las interacciones anteriores, se entiende interesante advertir las posibles implicaciones potenciales que puede jugar la pieza prevista por el Ayuntamiento junto a la Playa de Las Canteras: el parque deportivo y de ocio de la CICER, cuyas condiciones se entienden idóneas para producir un enclave de interacción con el tejido comercial en el entorno de Guanarteme.

Por otra parte, la Zona Comercial Abierta delimita un ámbito en el que se extiende una destacada red de dotaciones y equipamientos cuyo papel en el dinamismo presenta múltiples potencialidades.

Constituyen elementos de estímulo de la presencia o atracción de población o del impulso de actividades terciarias, de ocio o de esparcimiento con constatables beneficios para el turismo y la calidad del disfrute social en la zona.

PIEZAS DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE COHESIÓN SOCIAL Y DINAMIZACIÓN URBANA EXISTENTES PREVISTAS EN EL ÁMBITO DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA

| Dotaciones o equipamientos sociales, culturales, educativos o sanitarios | Equipamientos terciarios estructurantes o de renovación del tejido económico |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • <u>Educativo</u> (C/. José S. Peñate. Colegio Guanarteme. 6.120 m²). • <u>Educativo</u> (C/. José S. IES Guanarteme. 8.240 m²). • <u>Cultural</u> (El Rincón. Palacio de Congresos). Incluye aparcamientos subterráneos. • <u>Cultural</u> (El Rincón. Auditorio A. Krauss. 6.992 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Secretario Padilla. 1.518 m²). • <u>Religioso</u> (Plaza del Pilar. Iglesia del Pilar. 908 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Perú, Simancas y Castillejos. 1.749 m²). • <u>Cultural</u> (C/. Fdo. Guanarteme. Cine Guanarteme. 644 m²). • <u>Religioso</u> (C/. Olor Palme. 759 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Aristides Briand. 992 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Fernando Guanarteme. 992 m²). • <u>Administración Pública</u> (C/. Fernando Guanarteme. 3.370 m²). • <u>Cultural</u> (Parque de Santa Catalina. 461 m²). • <u>Religioso</u> (C/. Luis Morote. 240 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Luis Morote. 989 m²). • <u>Religioso</u> (C/. Padre Cueto. 1.092 m²). • <u>Sanitario</u> (C/. Padre Cueto y Paseo de Las Canteras. 1.268 m²). • <u>Cultural</u> (Paseo de Las Canteras. Club Victoria. 557 m²). • <u>Cultural</u> (C/. Rosarito y Mahón. 1.691 m²). • <u>Religioso</u> (C/. Pérez Muñoz. La Luz 960 m²). • <u>Cultural</u> (Castillo de La Luz. 9051 m²). • <u>Educativo</u> (C/. Juan Rejón. 10.220 m²). • <u>Sanitario</u> (C/. José Guerra Navarro. 1.605 m²). • <u>Servicios Sociales</u> (C/. José Guerra Navarro. 1.345 m²). | <ul style="list-style-type: none"> • <u>Espacio Libre</u> (Plaza del Auditorio. 8.240 m²). • <u>Espacio Libre</u> (Plaza del Pilar. 8.240 m²). Incluye aparcamientos subterráneos. • <u>Espacio Libre</u> (C/. República Dominicana. 1.269 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Kant y Aristides Briand. 2.631 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Fernando Guanarteme. Plaza Farroy. 749 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Fernando Guanarteme. Plaza del Fray Junipero. 407 m²). • <u>Espacio Libre</u> (Parque de Santa Catalina. 24.140 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Albareda, Alfredo L. Jones, D.Orgaz. 690 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Rosarito, Pérez Muñoz, Juan Rejón y Gordillo. 3.731 m²). • <u>Espacio Libre</u> (C/. Plaza del Castillo de La Luz. 18.092 m²). • <u>Espacio Libre</u> (Plaza Manuel Becerra. 4.297 m²). |
| | Aparcamientos en edificio <ul style="list-style-type: none"> • <u>Aparcamientos</u> (C/. Olor Palme. 1.019 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Rafael Almeida. 865 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Martínez Escobar. 548 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Luis Morote. 1.013 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Nicolás Estévez. 1.903 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Padre Cueto. 1.335 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Albareda. 984 m²). • <u>Aparcamientos</u> (C/. Agustín Millares Sall. 1.300 m²). |
| Espacios libres <ul style="list-style-type: none"> • <u>Comercial</u> (C/. José S. Peñate. C.C. Las Arenas. 50.776 m²). • <u>Oficinas</u> (C/. José S. Peñate. C.C. Las Arenas. 50.776 m²). • <u>Comercial</u> (C/. Albareda. Mercado del Puerto. 1.679 m²). • <u>Oficinas</u> (C/. López Socas, Agustín Millares Sall. 1.978 m²). • <u>Comercial</u> (C/. Juan Rejón. 2.015 m²). | Dotaciones de ocio y esparcimiento <ul style="list-style-type: none"> • <u>Deportivo</u> (Paseo de Las Canteras. Complejo deportivo y de ocio de la CICER). • <u>Deportivo</u> (Paseo de Las Canteras. Canchas y Plaza de Churruca. 6.108 m²). • <u>Deportivo</u> (C/. Albareda, Pedro C. Westerling y Padre Cueto. 2.928 m²). |

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



Interacción con el Centro Comercial de Las Arenas y complejo cultural y de congresos del Auditorio.

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



Interacción con el entorno del Parque de Santa Catalina e Intercambiador.

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



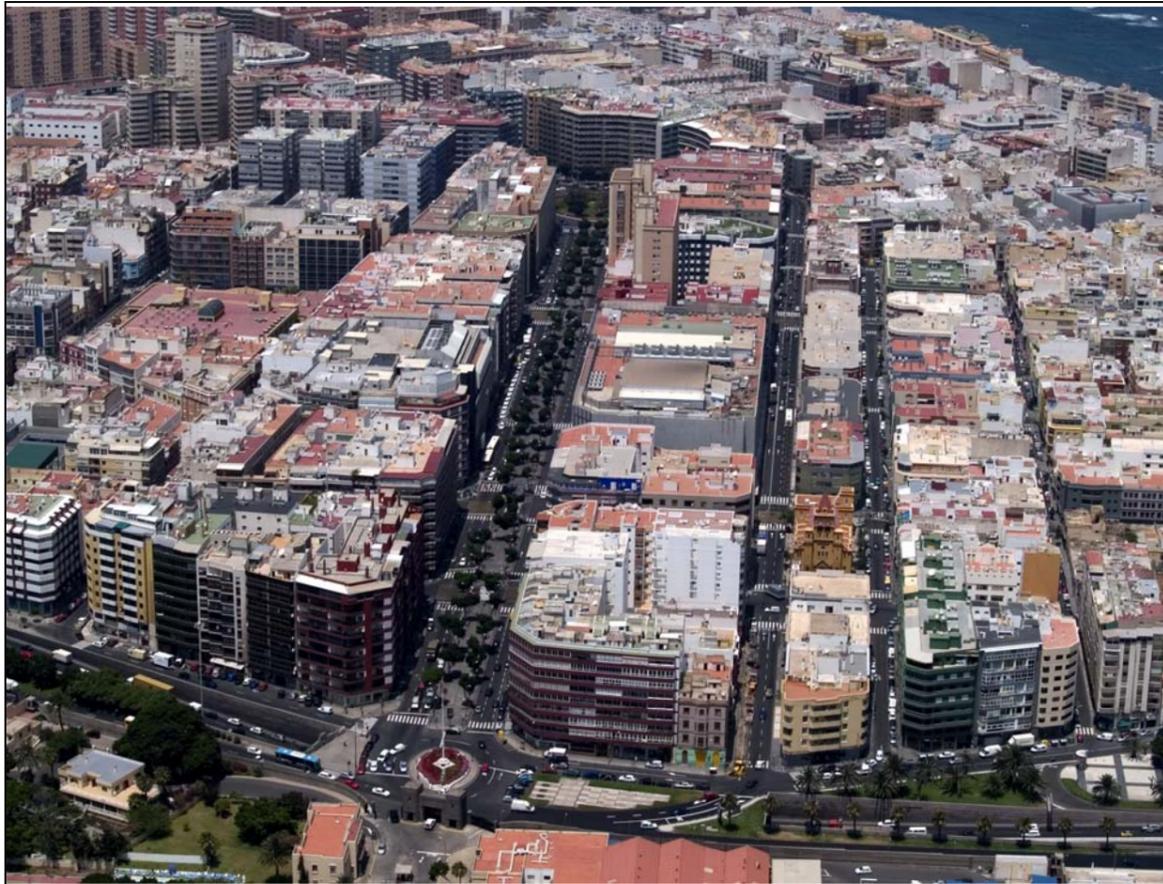
Interacción con la Playa de Las Canteras.

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



Interacción con el Puerto de La Luz.

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



Interacción con la Zona Comercial Abierta de Mesa y López.

RESUMEN GRÁFICO SOBRE LA INTERACCIÓN DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA CON LAS PIEZAS URBANAS ESTRUCTURANTES



Interacción con el enclave de próximo emplazamiento del centro deportivo y de ocio de la CICER.

4.4. Interacción con el entorno turístico.

En términos generales, la Zona Comercial Abierta representa un espacio con destacada actividad social y económica, sobre todo cuando en muchos casos se encuentran asociados a otras funciones urbanas dinámicas (ocio, industria, residencia, turismo, etc.).

En estos casos el turista interviene de manera directa desde la perspectiva de la observación de estas zonas urbanas, o bien desde aquella en que participa con el residente local en la compra de productos “de la tierra” o con ventajas de coste respecto a sus lugares de origen.

Desde ambas variantes, su explotación como recursos participa como generadores de actividad turística y de ingresos al empresariado presente en la ciudad, de modo que sus estrategias de gestión del comercio y las actuaciones públicas en estas zonas suelen tener un destacado componente de atención y atracción al visitante foráneo.

Por sí mismos, los entornos y centros comerciales no suelen ser el motivo del desplazamiento de un turista desde su país o lugar de residencia, aunque sí juegan un papel importante en el esfuerzo de un territorio en la dinamización del turismo urbano y en su estrategia de marketing. En ese papel se destacan los siguientes aspectos justificativos del atractivo:

- ⇒ El efecto común de concentración de comercios de diverso tipo y su efecto en el turista interesado en “mirar tiendas o escaparates”, definiéndose espacialmente en un centro comercial o en una calle o zona urbana abierta. Muchas veces se combinan ambos y conforman una potente pieza de atracción en una ciudad.
- ⇒ La presencia de marcas o franquicias de relevancia internacional o nacional y su efecto universal de atracción (moda, cocina internacional, etc.).
- ⇒ La representatividad internacional de determinados grandes almacenes cuyos inmuebles o recintos suelen presentar una función similar a los centros comerciales.
- ⇒ El atractivo de la idiosincrasia del comercio tradicional local que se manifiesta en mercados populares, mercadillos, rastros, oferta de alimentación o producción artesana autóctona.

- ⇒ La interacción del atractivo del paisaje urbano histórico o tradicional como escenario del entorno comercial.

Atendiendo a estos factores, la calidad-competitividad de un entorno urbano definido como Zona Comercial Abierta en relación con una actividad como el turismo, que le aporta potenciales niveles más que destacados de consumo y ventas conjunto de ellas, va pareja con un conjunto de criterios que pueden actuar como estímulos del dinamismo turístico o, por el contrario, como condicionantes que pueden afectar al disfrute turístico.

Entre los criterios que actúan de “estímulos” es preciso subrayar:

- El espacio urbano de la Zona Comercial de Puerto-Canteras constituye un escenario singular de la ocupación humana en un territorio específico, objeto de la curiosidad del visitante. Es decir, es el resultado de la agrupación de actividades o singularidades de tipo cultural, histórico, económico, recreativo, deportivo, medioambiental, acontecimientos de referencia nacional o internacional, etc.
- El atractivo turístico del espacio urbano justifica el desarrollo del principal enclave alojativo hotelero y extrahotelero de todo el norte grancanario, constituyendo una oferta que comparte emplazamiento con un tejido comercial que debiera beneficiarse de la misma.
- La Zona Comercial se emplaza en una ciudad y en una isla y actúa como escenario de las relaciones sociales por parte de la población local y su peculiar manifestación en el territorio; manifestándose en unos rasgos culturales que presentan un potencial interesante respecto al atractivo hacia el turista (gastronomía, deportes autóctonos, acontecimientos socio-culturales autóctonos, fiestas, etc.).
- La Zona Comercial Abierta presenta un potencial inexcusable al integrar los enclaves neurálgicos de gran atractivo turístico como son la Playa de Las Canteras, el entorno de Cruceros, el entorno de Santa Catalina y el horizonte de contrastada calidad paisajística y medioambiental de La Isleta y la costa norte de Gran Canaria; como productos específicos

y singulares vinculados al ocio, la recreación, el esparcimiento y el descanso del turista durante sus viajes de tiempo libre o vacacionales.

→ La Zona Comercial Abierta participa directamente en la imagen representativa del espacio turístico de la ciudad, a través de los conceptos de modernidad y competitividad; sobre todo, cuando viene acompañada de acontecimientos internacionales o emblemas con alto factor de atracción (Carnaval, Festival de Teatro y Danza, Womad, competiciones deportivas, actividad cultural y afines).

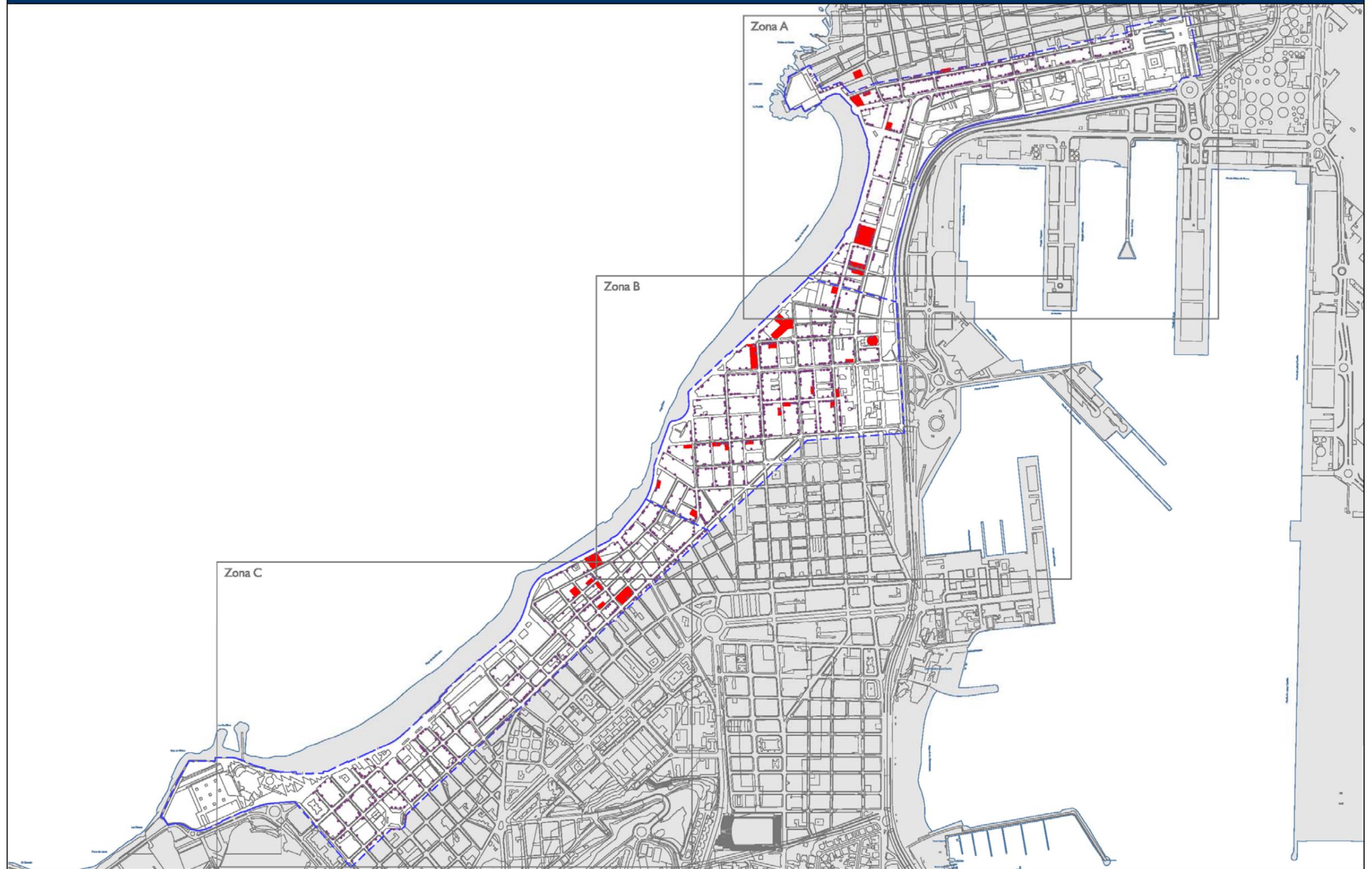
En cambio, como “condicionantes” es preciso considerar los siguientes aspectos:

- ☞ La Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras es un entorno en que junto el turismo debe coexistir con otras funciones territoriales (residencia, cultura, economía, política, situaciones sociales, infraestructuras y dotaciones); coexistencia de la que, si bien no son especialmente graves, si dificultan el atractivo turístico mediante conflictos de diversa índole:
 - Implicación de las actividades en el paisaje urbano.
 - Confrontación del esparcimiento tranquilo del turista con la dinámica de ocio y funcionalidad común de la población residente propia de un entorno urbano.
 - Saturación del uso de la Playa.
 - Saturación de la infraestructura asociada a la movilidad del turista.
 - El ruido asociado a los acontecimientos de potencial turística y su confrontación con el descanso demandado por la población residente.
 - Las costumbres relacionadas con la actividad comercial del empresariado local confrontadas por las exigencias de calidad y singularidad del turista.
- ☞ La Zona Comercial Abierta constituye un escenario en que el turista interactúa con la población local que utiliza el mismo espacio urbano; confrontándose rasgos-costumbres culturales, capacidad económica, creencias-manifestaciones religiosas, acontecimientos festivos, rasgos-cualidades de comportamiento,, cuyo equilibrio o adecuado dinamismo turístico debe ser garantizado en el diseño de la actividad.
- ☞ El emplazamiento del conjunto alojativo y su calidad presenta unas condiciones de espacio público que dificulta la acogida o positiva interacción del movimiento asociado de turistas y el tejido comercial en las inmediaciones:
 - Limitación del espacio público peatonal.

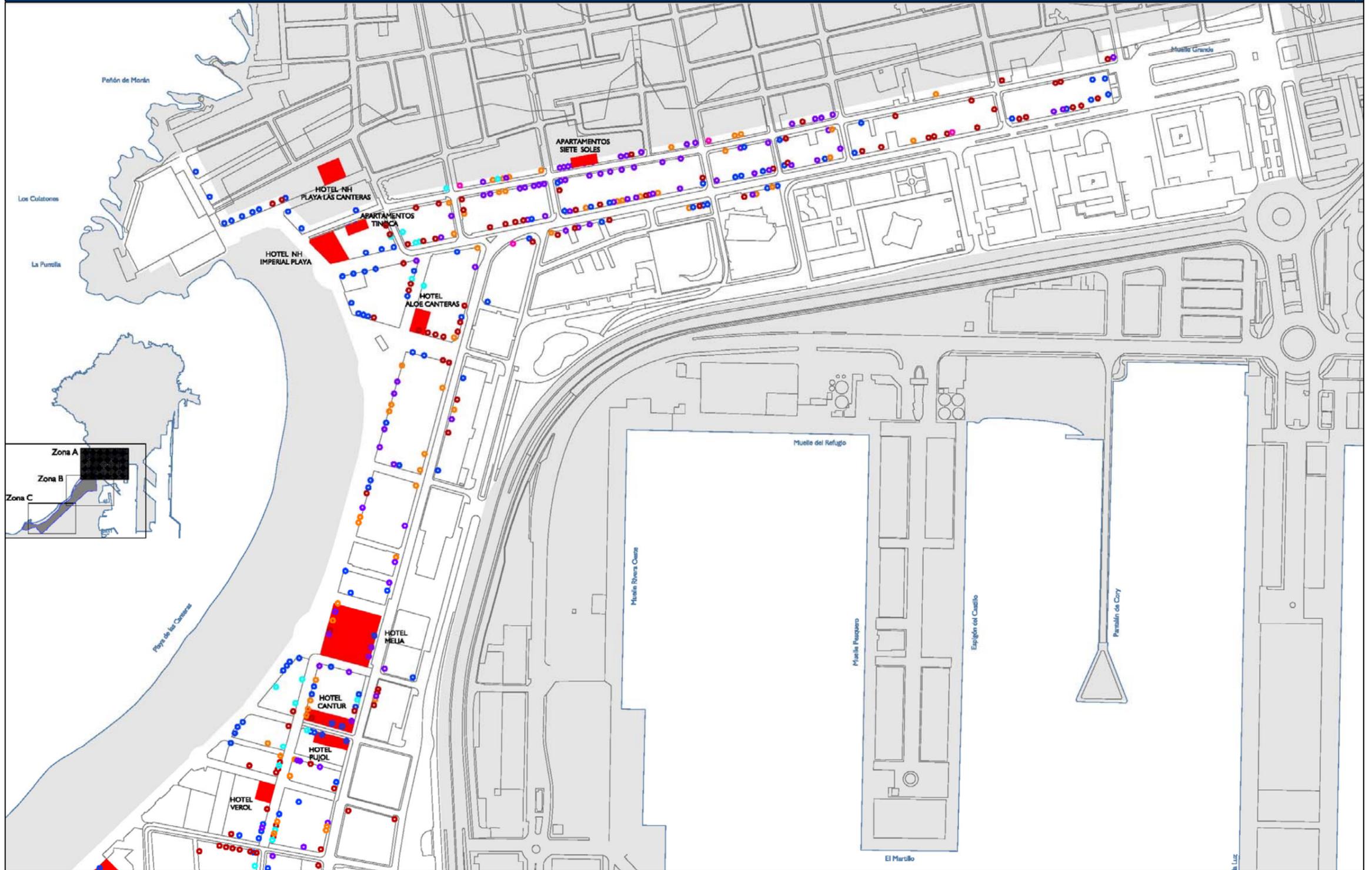
- Falta de señalización sobre el tejido comercial y recursos urbanos atractivos en la zona.
- Limitado marketing urbano que induzca el desplazamiento del turista hacia el tejido comercial.
- Limitación de acontecimientos que propicien la acogida e intercambio tejido comercial-turista (ferias, mercadillos, etc.), etc.

| ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS INVENTARIADOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO | | | | | |
|---|---------------------------|-----------|-------|----------|--------|
| DENOMINACIÓN | DIRECCIÓN | ESTRELLAS | GRUPO | UNIDADES | PLAZAS |
| MELIÁ LAS PALMAS | GOMERA, 06 | 5 | 1 | 312 | 596 |
| AC HOTEL GRAN CANARIA | EDUARDO BENOT, 03 | 4 | 1 | 227 | 432 |
| CONCORDE | TOMÁS MILLER, 085 | 4 | 1 | 124 | 236 |
| EUROSTAR LAS CANTERAS | CANTERAS (LAS), 78 | 4 | 1 | 115 | 227 |
| NH IMPERIAL PLAYA | FERRERAS, 01 | 4 | 1 | 142 | 278 |
| REINA ISABEL | ALFREDO L JONES, 40 | 4 | 1 | 231 | 411 |
| ASTORIA | FERNANDO GUANARTEME, 054 | 3 | 1 | 168 | 304 |
| ATLANTA | ALFREDO L JONES, 37 | 3 | 1 | 64 | 128 |
| CANTUR | SAGASTA, 28 | 3 | 1 | 124 | 236 |
| FAYCAN | NICOLÁS ESTÉVANEZ, 61 | 3 | 1 | 61 | 119 |
| NH PLAYA LAS CANTERAS | PRUDENCIO MORALES, 41 | 3 | 1 | 67 | 133 |
| IGRAMAR CANTERAS | COLOMBIA, 12 | 3 | 1 | 61 | 122 |
| LANZAS (LAS) | BERNARDO DE LA TORRE, 079 | 3 | 1 | 31 | 58 |
| VEROL | SAGASTA, 25 | 3 | 1 | 25 | 45 |
| IDAFE | NICOLÁS ESTÉVANEZ, 49 | 2 | 1 | 34 | 64 |
| MAJORICA | RIPOCHE, 22 | 2 | 1 | 34 | 48 |
| OLYMPIA | DOCTOR GRAU BASSAS, 01 | 2 | 1 | 40 | 78 |
| PEREZ | TECEN, 026 | 2 | 2 | 20 | 38 |
| PUJOL | SALVADOR CUYÁS, 05 | 2 | 1 | 48 | 92 |
| ANZOFE | ANZOFÉ, 031 | 1 | 2 | 14 | 26 |
| BAJAMAR | VENEZUELA, 34 | 1 | 1B | 19 | 31 |
| BLANCA PALOMA | PRINCESA GUAYARMINA, 02 | 1 | 2 | 21 | 40 |
| GUACAMAYO | DOCTOR MIGUEL ROSAS, 09 | 1 | 2 | 17 | 29 |
| IBIZA | NICOLÁS ESTÉVANEZ, 31 | 1 | 2 | 22 | 43 |
| NEPTUNO | COLOMBIA, 04 | 1 | 2 | 13 | 27 |
| PALMEROS (LOS) | ANZOFÉ, 035 | 1 | 2 | 12 | 20 |
| PLAZA | LUIS MOROTE, 16 | 1 | 2 | 45 | 82 |
| SIETE SOLES | NAVAL (LA), 071 | 1 | 2 | 26 | 45 |
| TAMADABA | PELAYO, 10 | 1 | 1 | 39 | 59 |
| TURQUESA | SECRETARIO ARTILES, 069 | 1 | 2 | 6 | 12 |

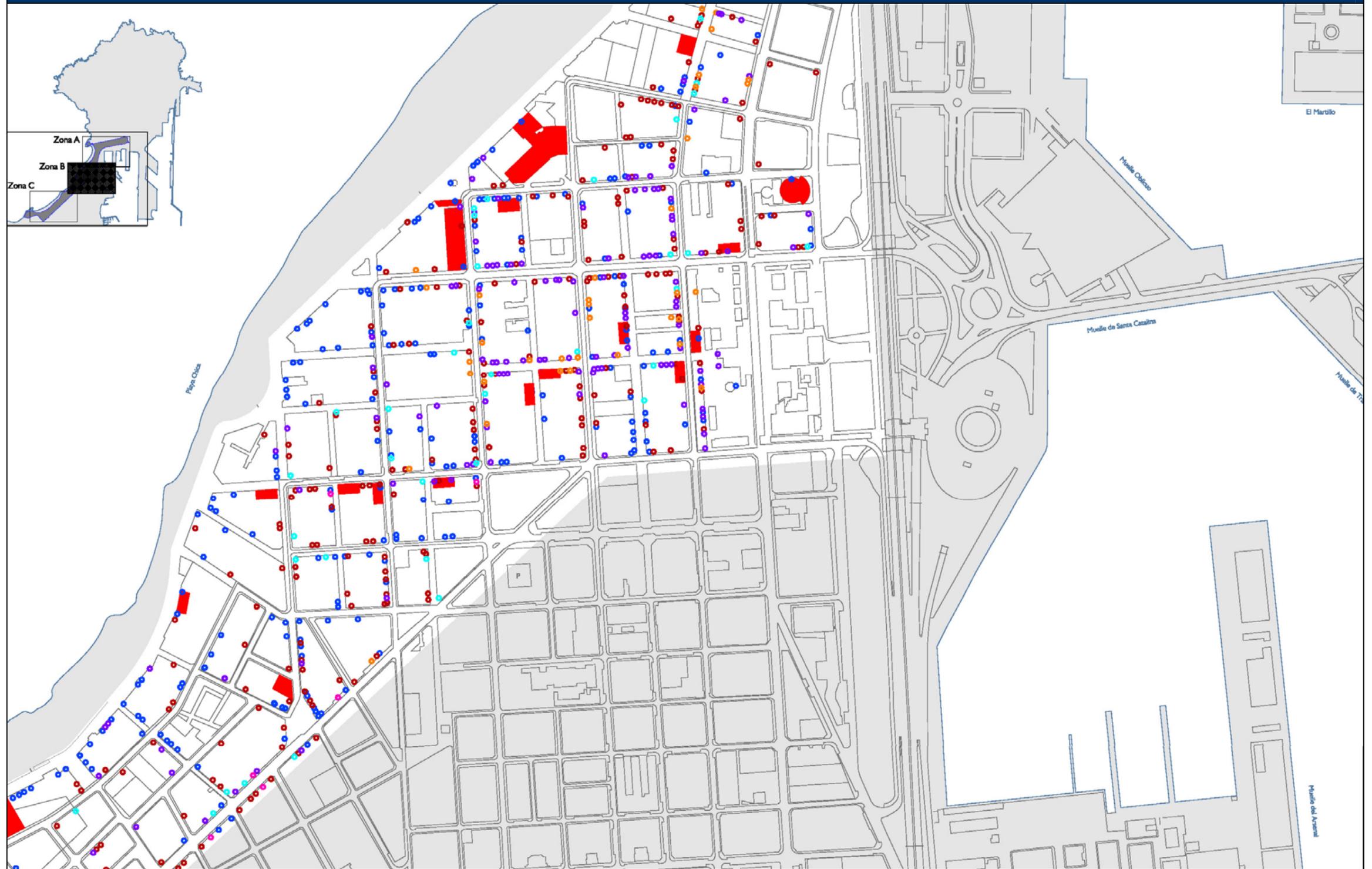
| OTROS ESTABLECIMIENTOS ALOJATIVOS INVENTARIADOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | |
|--|---------------------------------|----|
| DENOMINACIÓN | CALLE | Nº |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | | |
| APARTAMENTOS TINOCA | LA NAVAL | 10 |
| HOTEL ALOE CANTERAS | LOS GOFIONES | 98 |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | | |
| APARTAMENTOS MIAMI | PARQUE SANTA CATALINA | 12 |
| APARTAMENTOS LINDAMAR | PASEO DE LAS CANTERAS | 28 |
| APARTAMENTOS COLÓN PLAYA | ALFREDO L. JONES | 45 |
| APARTAMENTOS LOPARK | ALFREDO L. JONES | 11 |
| KASA | GENERAL VIVES (ESQUINA RIPOCHE) | 75 |
| APARTAHOTEL BRISAMAR | PASEO DE LAS CANTERAS | 49 |
| SECTOR DE GUANARTEME | | |
| MAYPE CANTERAS. APARTAMENTOS | KANT | 2 |
| APARTAMENTOS BAÑOSOL | PORTUGAL | 91 |



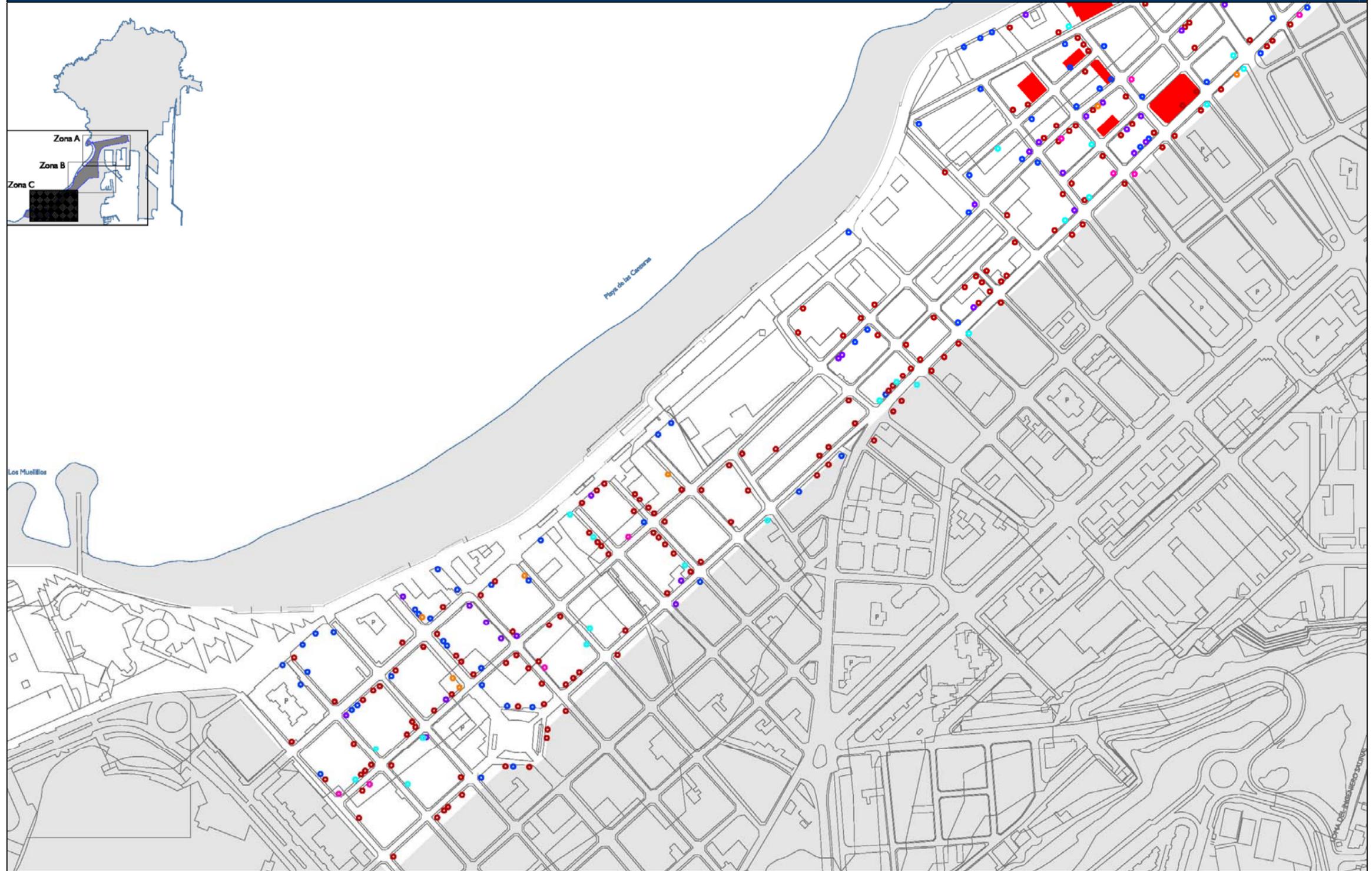
DIAGNÓSTICO. INTERACCIÓN DEL TEJIDO COMERCIAL CON EL ESPACIO TURÍSTICO. Sector La Isleta-Puerto



DIAGNÓSTICO. INTERACCIÓN DEL TEJIDO COMERCIAL CON EL ESPACIO TURÍSTICO. Sector de Santa Catalina



DIAGNÓSTICO. INTERACCIÓN DEL TEJIDO COMERCIAL CON EL ESPACIO TURÍSTICO. Sector de Guanarteme



ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS INVENTARIADOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



4.5. La calidad ambiental del entorno urbano. La red de espacios libres y el patrimonio arquitectónico.

4.5.1. La red de espacios libres.

La modernización del conjunto urbano en la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras se entiende indisoluble de una cualificación del espacio público como premisa básica en la cualificación del paisaje y en la mejora de la calidad de acogida de la población como indicadores sustantivos del atractivo del tejido.

En este sentido, se subrayan una serie de aspectos fundamentales en la valoración del potencial que ofrece actualmente la Zona en esta cuestión:

- ⇒ La potenciación del disfrute del espacio urbano.
- ⇒ La intensificación de los indicadores de confort.
- ⇒ La limitación de la incidencia del tráfico.
- ⇒ La cualificación del espacio libre como zona verde y recreativa.
- ⇒ El tratamiento paisajístico de los rincones singulares.
- ⇒ La potenciación de los espacios libres como elementos dinamizadores de la vida urbana y la calidad paisajística de la trama edificada en relación a un mayor disfrute de la calle por parte de los habitantes.

Atendiendo a estas premisas, la Zona Comercial Abierta delimita un espacio en el que se emplaza una serie de espacios libres aparecida conforme se ha venido produciendo el desarrollo y configuración del entorno urbano; constituyendo por lo general piezas ya consolidadas en el arraigo social de la población.

Veamos una relación de dichos espacios libres.

| ESPACIO LIBRES INVENTARIADOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | |
|---|---------------------------------|------------------------------|------------------------------------|
| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | SUPERFICIE (m ²) | TIPO |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | | | |
| BELÉN MARÍA | C/. Dr. Antonio Jorge Aguiar. | 1.302 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA INGENIERO MANUEL BECERRA | C/. La Naval. | 5.499 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PARQUE DEL CASTILLO DE LA LUZ | C/. Juan Rejón. | 18.092 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA DE LA IGLESIA DE LA LUZ | C/. Pérez Muñoz. | 3.188 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA ALCAIDE MANOLO GARCÍA | C/. Poeta Agustín Millares Sall | 12.000 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA DE LA PUNTILLA | C/. Alonso Ojeda | 8.355 | Plaza-parque de referencia urbana |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | | | |
| PLAZOLETA DEL WOERMANN | C/. Albareda. | 1.650 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA DEL REFUGIO | C/. Eduardo Benot. | 11.114 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PARQUE DE SANTA CATALINA | Parque de Santa Catalina | 38.026 | Sistema General de Espacios Libres |
| PLAZA DE SIMÓN BOLIVAR | C/. Simón Bolívar | 14.584 | Plaza-parque de referencia urbana |
| SECTOR DE GUANARTEME | | | |
| PLAZA FRAY JUNIPERO | C/. Fernando Guanarteme | 407 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA FARRAY | C/. Fernando Guanarteme | 749 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA EMILIO ZOLA | C/. Emilio Zola | 1.085 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA DE GUATEMALA | C/. República Dominicana | 1.041 | Plazoleta de cohesión local |
| PLAZA DE CHURRUCA | Paseo de Las Canteras | 6.108 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA DEL PILAR | C/. Lepanto. | 4.952 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA DEL AUDITORIO I | Paseo de Las Canteras | 14.943 | Plaza-parque de referencia urbana |
| PLAZA DEL AUDITORIO II | Paseo de Las Canteras | 8.846 | Plaza-parque de referencia urbana |
| TODOS LOS SECTORES | | | |
| PLAYA DE LAS CANTERAS | Playa de Las Canteras | 271.900 | Sistema General de Espacios Libres |
| Otros espacios libres previstos en el planeamiento urbanístico | | | |
| ESPACIO LIBRE DE LOS BARDINOS | C/. Albareda | 690 | Plazoleta de cohesión local |
| ESPACIO LIBRE DE AMPLIACIÓN DE PLAZA DE GUATEMALA | C/. Guatemala | 226 | Plazoleta de cohesión local |
| BARRANCO DE GUANARTEME | Barranco de Guanarteme | 6.203 | Plaza-parque de referencia urbana |
| ESPACIO LIBRE DE PAVÍA | C/. Pavía. | 768 | Plazoleta de cohesión local |

El análisis del conjunto de estos espacios libres concluye los siguientes aspectos de diagnóstico en relación con el dinamismo de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras:

⇒ La oferta de espacios libres existente en el interior del ámbito urbano de la Zona Comercial Abierta puede considerarse razonablemente insuficiente en términos del dinamismo urbano en general. Se completa una superficie global de 159.828 m², excluyendo el macro espacio libre de la Playa de Las Canteras.

De este modo, estaríamos ante una relación de 2,3 m² por habitante (según población del Distrito); que teniendo en cuenta el mínimo requerido para los planes generales de 5 m² sólo para la categoría de sistemas generales de espacios libres puede referenciarse un nivel limitado de dotación en este sentido.

Integrando la Playa de Las Canteras, se completaría una superficie de 431.728 m² y una relación de 6,2 m²/hab., que concluiría una dotación más equilibrada con la potencial demanda; si bien, matizado por el hecho de que dicha Playa y el Parque de Santa Catalina son sistemas generales de espacios libres en los que el volumen de usuarios alcanza a toda la población de la ciudad y el área metropolitana.

⇒ Este conjunto de espacios libres, por su emplazamiento e interacción con la dinámica urbana, no se considera como red o sistema espacialmente conectado, lo cual restringe la inercia de aprovechamiento por el tejido comercial de un sistema de enclaves de disfrute ambiental y relación social, excepto por el carácter estructurante de la Playa. Constituye realmente la principal debilidad de esta variable en la cualificación urbana de la Zona Comercial Abierta.

⇒ El uso de estos espacios libres es predominantemente localista, es decir, se aprovechan individualmente, sin mantener relación funcional con los restantes espacios libres de la Zona. En dicho comportamiento individual prevalece, casi mayoritariamente, el uso del espacio público por parte de los establecimientos del ramo de la restauración, mediante las terrazas comunes.

⇒ El Paseo y la Playa de Las Canteras, junto con el entorno del Parque de Santa Catalina, la Plaza del Castillo de La Luz y la Plaza del Pilar constituyen conjuntamente una fortaleza en la posible definición de una red de espacios libres mediante la que se dinamice y modernice el tejido comercial; si bien se hace preciso la ampliación de su alcance hacia el interior de la trama urbana y el tejido más alejado de dicho enclaves mediante actuaciones de mejora ambiental y del espacio público, incluyendo piezas de peatonalización.

⇒ Excepto en el Parque de Santa Catalina, el papel de la vegetación arbolada con elemento de cualificación ambiental del espacio libre y del entorno urbano resulta muy restringido a determinados enclaves; circunstancia que dificulta el valor añadido del mismo como pieza urbana atractiva de la que pueda beneficiarse el tejido comercial.

⇒ El aprovechamiento de los espacios libres como piezas de cohesión y distribución de la dinámica comercial por parte de la población hacia el resto de la Zona es nula, careciéndose de elementos básicos de señalética informativa que permita dirigir al cliente hacia los locales no inmediatos.

RESUMEN GRÁFICO DE LOS ESPACIOS LIBRES EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



4.5.2. El papel cualificador del patrimonio arquitectónico.

El patrimonio arquitectónico e histórico constituye una variable en la configuración de la ciudad cuyo papel en la valorización social, cultural y ambiental del espacio urbano es más que sustancial.

Esta premisa trasladada a una Zona Comercial Abierta se manifiesta en unas aptitudes nada desdeñables de cualificación del entorno en que se implanta el tejido de actividades económica, confiriéndole un atractivo singular del que carecen otras muchas Zonas competidoras.

En esta situación, los propios rasgos del patrimonio histórico edificado aportan matices específicos a la propia idiosincrasia del producto comercial que se oferta.

Físicamente, estas manifestaciones se formalizan en el entorno de la Zona Comercial definiendo su mayor o menor representatividad como arquitectura asociada a determinados rasgos o acontecimientos del devenir histórico del barrio o de la propia ciudad; o, por el contrario, protagonizar una mayor o menor simbiosis con otros conjuntos tipológicos de patrimonio histórico, con los que se integran en un entorno territorial con unos rasgos medioambientales o de desarrollo socioeconómico.

Esta formalización vendría, a nuestro juicio, a conformar las variantes culturales del paisaje en la Zona Comercial Abierta, en las cuales se plasman los rasgos identitarios de la memoria histórica de la población o la actividad comercial que reside en la misma.

En Las Palmas de Gran Canaria, un ejemplo ineludible de esta interacción con un resultado imprescindible en la definición del propio tejido se corresponde con la Zona Comercial Abierta de Triana.

El caso de Puerto-Canteras-Guanarteme se corresponde con el de un espacio urbano que se fue consolidando a lo largo del siglo XX, al calor del estímulo que ofrecía el dinamismo portuario, el antiguo entorno residencial y el propio dinamismo industrial-comercial que se vinculaba a ambas entidades (industria del tabaco, almacenes-establecimientos comerciales, oficinas y viviendas de arquitectura tradicional, etc.).

Aquí radica el sustrato de la memoria histórico-cultural de esta Zona Comercial que analizamos.

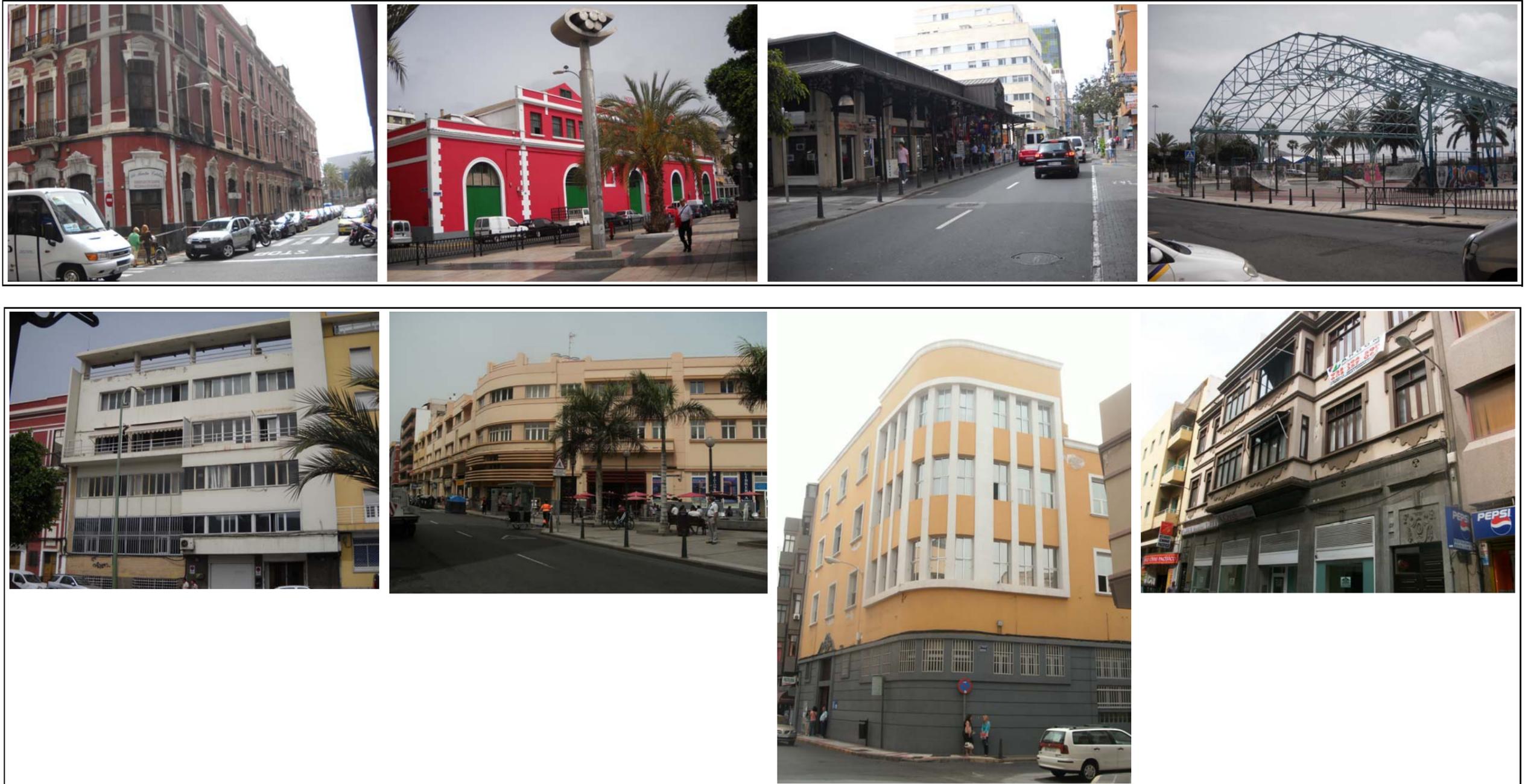
Esta herencia se manifiesta en un conjunto de 54 inmuebles emplazados en la Zona e integrados en el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria, de acuerdo a sus valores de patrimonio arquitectónico.

Hablamos de un volumen considerable de representaciones constructivas, teniendo en cuenta el carácter de espacio urbano con una prevalente presencia de un conjunto edificado posterior a mediados del siglo XX y sujeto a un proceso de renovación estructural y tipológica importante.

Respecto a este potencial recurso de valorización del entorno urbano asociado al tejido comercial, el Diagnóstico de la Zona concluye los siguientes resultados fundamentales:

- ⇒ El grado de interacción del tejido comercial con los elementos edificados que conforman el patrimonio arquitectónico heredado puede considerarse nulo, excepto en contados establecimientos radicados con una cierta antigüedad en los mismos.
- ⇒ Buena parte de los inmuebles que representan este patrimonio edificado se encuentran cerrado, abandonados o con un deterioro ambiental de sus fachadas evidente, convirtiéndose en este caso en un factor de degradación importante del entorno urbano en la Zona.
- ⇒ No se constata una mínima percepción del valor histórico, cultural y arquitectónico adscrito a estos inmuebles desde el dinamismo de la Zona Comercial, careciéndose de mínimas estructuras de señalética informativa o de una promoción específica de estos valores-recursos urbanos por parte de los establecimientos.
- ⇒ El contacto de la población cliente y del turista con esta vertiente del entorno urbano es nulo, falto de elementos de acogida o de un mobiliario urbano identificado con sus valores en el espacio público anexo. No participa de la atracción de la Zona.
- ⇒ El ramo de la restauración, el de alimentación, el de oficinas o del ocio reúnen unas características con un alto grado de compatibilidad con el aprovechamiento de estos recursos patrimoniales, coadyuvando a la propia calidad y singularidad de la actividad comercial en un entorno-producto urbano que podemos "autóctono".

RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



RESUMEN GRÁFICO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA Y ENTORNO



DIAGNÓSTICO. CALIDAD AMBIENTAL DEL ENTORNO URBANO. ESPACIOS LIBRES Y PATRIMONIO HISTÓRICO EXISTENTE



4.6. El espacio público de la movilidad.

La movilidad en la Zona Comercial Abierta, al igual que en el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ha coincidido con una multiplicación a lo largo de la presente década del parque de vehículos mecanizados en la que casi se ha duplicado el volumen existente en décadas anteriores, de modo que para el conjunto de la ciudad se constata un índice de motorización de 706 vehículos por cada 1.000 habitantes.

A nivel municipal, dicha movilidad ha basculado hacia una tipificación del vehículo privado como modo de transporte predominante (64%), frente a una reducción proporcional del transporte público y los tránsitos peatonales, que deriva en la propia caracterización de la movilidad como problema desde la perspectiva urbanística y desde todo objetivo de renovación urbana de la Zona Comercial.

Esta multiplicación del parque de vehículos se concluye como la fuente básica de los conflictos asociados al sobredimensionamiento general de la demanda de uso de la infraestructura viaria; que se traduce a nivel local e intraurbano en situaciones comunes de:

- Congestión del tráfico.
- Reducción de la velocidad de transporte.
- Saturación de la oferta de aparcamientos.
- Marginalización del espacio público de movilidad no mecanizada.
- Degradación ambiental del paisaje urbano asociada al desbordamiento de la infraestructura viaria por los vehículos en tránsito y estacionados, etc.

El acompañamiento de las piezas urbanas consideradas en este ámbito del Plan Director con la integración de un profuso tejido comercial dependiente de la atracción de las mismas constituye un apartado irrenunciable en el presente Diagnóstico.

La intensificación del volumen de conexiones entre zonas o barrios diversos de la ciudad se ha complementado en el mapa municipal con el mantenimiento de una mayoritaria superficie de calzada destinada al tráfico rodado en los entornos urbanos tradicionales representados en los tres sectores de la Zona (el tramo implicado del barrio de La Isleta-Puerto, el del barrio de Guanarteme y el barrio de Santa Catalina).

La oferta del sistema viario que sustenta buena parte de la movilidad en la Zona Comercial Abierta, observada desde la escala de detalle, resalta una proliferación de disfunciones asociadas a la deficiencia de la oferta dotacional en este sentido respecto a la demanda de tránsito mecanizado de la población.

En unos casos, esta problemática es debida a la limitación de la trama intraurbana para asumir recorridos con origen-destino a centros neurálgicos del dinamismo urbano. En otros, por la limitación de una infraestructura mínima de accesibilidad asociada a otros modos de movilidad (peatonal, bici, plataforma reservada de transporte público).

La dinámica económica, tecnológica, social y urbanística ha supuesto un crecimiento desmesurado de las necesidades de transporte mecanizado en las ciudades. La irrupción del automóvil, con sus implicaciones económicas y culturales, ha agudizado la supremacía de su función como camino y estancia para vehículos motorizados, produciéndose una verdadera invasión del espacio público viario.

La movilidad peatonal ha sufrido en lo que va de siglo un constante retroceso, debido al aumento del índice de motorización, que ha propiciado una dispersión de los usos y actividades, con el correspondiente incremento de las distancias a recorrer.

Razones socio-culturales también han propiciado el uso indiscriminado del coche particular, aún en distancias cortas, en detrimento de la movilidad peatonal. La movilidad ciclista como tal, es inexistente en la actualidad, debido también a razones socio-culturales y a falta de las adecuadas facilidades.

Podemos observar en la Zona los siguientes factores que definen la problemática del actual sistema viario:

- ⇒ El uso del vehículo privado para las compras en el entorno del Rincón, Parque de Santa Catalina, Mesa y López y el conjunto de La Naval-Juan Rejón con una destacada implicación en la sobrecarga y alta densidad del tráfico no doméstico existente; congestión en la que participa el mismo uso privado en los empleados y empresarios.
- ⇒ El uso del vehículo privado para las actividades de ocio y el esparcimiento en la Playa de Las Canteras, Santa Catalina y El Rincón.
- ⇒ El destacado volumen de población residente en la Zona con disponibilidad y uso común del vehículo privado.

- ⇒ La alta densidad edificatoria de la Zona y la estrechez media de las calles propias de los rasgos de trama urbana tradicional.
- ⇒ La alta densidad del aparcamiento en superficie en relación con la superficie del viario, con frecuentes hileras de estacionamiento en un margen y otro de la calzada.
- ⇒ La especial dificultad de la estrechez del Istmo de Guanarteme en la búsqueda de alternativas de modos de transporte en la trama urbana interna; tanto más cuando existe una destacada proporción de superficie peatonal en el tramo.
- ⇒ El condicionamiento directo de la saturación de la Autovía del Sur frente a posibles mecanismos de trasvase de tráfico interno en la Zona, constituyendo dicha infraestructura y la calle Albareda los únicos ejes de conexión del populoso barrio residencial de la Isleta, el Polígono Industrial del Sebadal, el Puerto de La Luz y la Playa del Confital.
- ⇒ La excesiva dependencia demostrada por el dinamismo del tejido comercial interno en la Zona respecto al tráfico mecanizado privado; complementado por la relativa carestía de la oferta de aparcamientos, frente a la gratuidad de los mismos en los Centros Comerciales de Las Arenas y El Muelle.
- ⇒ Especial dificultad en la “cirugía” local del ajuste en la movilidad por la excesiva dependencia del tráfico en las calles de Fernando Guanarteme, Juan Rejón y Albareda acentuado por los derechos de acceso mecanizado a la vivienda soportados en el marco legal.
- ⇒ Especial dificultad en la Zona para la adopción de mecanismos de disposición de la movilidad en la trama urbana en condiciones de mínima eficacia, tales como las supermanzanas, excepto en determinados tramos del sector de Guanarteme.

Véase el Anexo de planos del presente apartado de Diagnóstico de la Movilidad a efectos de inventario pormenorizado del sistema viario.

La **movilidad peatonal** o en bici en la Zona Comercial siempre se ha encontrado con el problema de que el crecimiento urbano se basó en el aprovechamiento de las manzanas y calles para dar preferencia al vehículo privado, lo que ha provocado que heredemos una morfología urbana de calles y aceras estrechas que es fuente de conflictos entre los peatones, ciclistas y vehículos y de limitado atractivo hacia los modos no mecanizados para el desarrollo de la movilidad.

La principal causa ha sido debida al modelo predominante de diseño de estas nuevas ampliaciones de aceras y de calles peatonales, al no tener en cuenta la convivencia bici-peatón con los modos motorizados o no preverse hasta hace pocos años modelos de calles peatonales con carácter estructurante o de espacio público de accesibilidad.

La falta de cultura de la movilidad en bici viene acompañada de otras deficiencias a la hora de conseguir que este medio de transporte se haga más popular, como es la falta de consignas seguras para guardar las bicis en lugares estratégicos como zonas administrativas, intercambiadores, lugares de ocio y de recreo, zonas comerciales así como en los edificios residenciales y otros muchos sitios no se lleva la bici por falta de un lugar para guardar.

Estas situaciones son absolutamente mejorables con las medidas adecuadas y el control por parte de la administración, previéndose soluciones en este sentido desde el Plan de Movilidad Urbana Sostenible y el Plan Director del uso de bici en marcha desde el Ayuntamiento.

En cualquier caso, la movilidad peatonal presenta en la Zona una oferta de espacio público comparativamente superior al de la media en la ciudad, como consecuencia de la intensa actuación que el Ayuntamiento ha realizado en la última década junto con otras administraciones financiadoras.

Dicha oferta es tal que, junto con los problemas advertidos en el tráfico rodado y la densa trama, se concluye desde el Plan Director la priorización de estructurar la red existente mediante modalidades de tránsito mixto y el ensanchamiento de la superficie peatonal en las vías rodadas frente a la ampliación de ejes de uso peatonal exclusivo.

Esta red aparece estructurada en torno al Paseo de Las Canteras que a modo de formación “en peine” extiende el acceso peatonal hacia el interior de la trama urbana, prolongándose el mismo en torno al Parque de Santa Catalina y su conexión con la Playa mediante la calle peatonal de Ripoché y la de Torres Quevedo.

Veamos un inventario de esta red peatonal en la Zona Comercial Abierta:

| RED DE CALLES PEATONALES EXISTENTE EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | |
|---|-----|---|-------|
| CALLE | | SUPERFICIE PEATONAL (m ²) | |
| CONJUNTO DE LA ZONA COMERCIAL | | | |
| Paseo de Las Canteras | | 37.845 | |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | | | |
| C/. Pedro Castillo Westerling. | 856 | C/. Gran Canaria. | 563 |
| C/. Hierro. | 366 | C/. Tenerife-C/. Los Gofiones. | 1.806 |
| C/. Salvador Cuyás. | 403 | C/. Ferreras. | 1.043 |
| C/. Fuerteventura. | 541 | C/. La Naval. | 835 |
| C/. Lanzarote. | 378 | C/. Prudencio Morales. | 922 |
| C/. La Palma. | 386 | C/. Alonso Ojeda. | 850 |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | | | |
| C/. Galileo. | 279 | C/. Torres Quevedo- C/. Dr. Grau Bassas. | 1.897 |
| C/. Kant. | 287 | C/. Mariana Pineda. | 757 |
| C/. Los Martínez de Escobar. | 389 | C/. Joaquín Costa. | 2.007 |
| C/. José Franchy Roca. | 817 | C/. Sargento Llagas. | 1.566 |
| C/. Nicolás Estévez.. | 660 | C/. Ripoche – C/. Doctor Miguel Rosas – C/. Secretario Artilles – C/. Juan Miranda. | 6.907 |
| SECTOR DE GUANARTEME | | | |
| C/. Párroco Francisco Rodríguez. | 739 | C/. Lepanto. | 806 |
| C/. Cayetana Manrique. | 342 | C/. Numancia. | 8.024 |
| C/. Pizarro. | 205 | C/. Daoiz. | 200 |
| C/. Velarde. | 151 | Calle interior junto a Plaza Churruca. | 646 |
| Calle interior junto a C/. Portugal. | 350 | C/. El Cid. | 349 |
| C/. Pelayo. | 399 | C/. Olor Palme. | 1.176 |
| Paseo de Las Canteras | | 37.845 | |
| Sector de La Isleta-Puerto. | | 8.949 | |
| Sector de Santa Catalina. | | 15.566 | |
| Sector de Guanarteme. | | 13.387 | |
| TOTAL EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | 75.747 | |

Atendiendo al caso específico de esta Zona Comercial Abierta, se subrayan desde la perspectiva de la ordenación urbanística los siguientes aspectos de la situación actual:

- El desarrollo de la ordenación del Plan General, continuando programas de actuación anteriores, tiene como resultado actual una moderada oferta de recorridos peatonales en relación a la proporción de la movilidad peatonal demandada por la población.

- La red de recorridos peatonales se concluye con un alto nivel de desestructuración a nivel del conjunto de la Zona Comercial, excepto en el Paseo de Las Canteras, de modo que la actual dotación no permite conexiones entre los sectores o enclaves dinámicos de la trama urbana.
- Los recorridos peatonales carecen por lo general de una función complementaria como espacio público de estancia y esparcimiento o relación social, que cualifique a la propia movilidad peatonal.
- En estos flujos de tránsito peatonal proliferan los focos de inseguridad peatonal asociados normalmente a conflictos con el tráfico rodado (obstáculos para el tránsito de personas con minusvalías físicas, invasión de tramos peatonales por aparcamiento irregular de vehículos, exceso de ocupación del mobiliario urbano, etc).
- Encontramos una cantidad de elementos que más allá de cumplir con su función prevista, ya sea disuasores, cajas de registro, buzones de correos, postes, ... por su ubicación o por su mal estado de conservación suponen obstáculos en la movilidad peatonal.
- El modo de transporte en bici constituye una asignatura pendiente en la Zona Comercial, no sólo por inexistencia de recorridos urbanísticamente habilitados sino por la inexistencia de un debate relacionado con la cultura social de este tipo de tránsito.
- Inexistencia o mal estado del pavimento en los recorridos locales de acceso al tejido comercial.
- Infradotación generalizada de servicios complementarios de zonas locales de aparcamiento y tránsitos peatonales.
- Las operaciones de carga y descarga de los vehículos que abastecen los comercios inciden negativamente sobre la red viaria y sobre el tráfico existente. Hacen falta zonas reservadas y efectivas para realizar estas operaciones, así como planificar los horarios más adecuados para minimizar su incidencia sobre el tráfico rodado y peatonal. El problema se agudiza en las calles estrechas y en las de mayor circulación.
- Dificultad de resolver la dotación dado la presencia de laderas con destacada pendiente y entornos de fragilidad medioambiental.

El **transporte público** en un aspecto prioritario en el análisis y tratamiento de la movilidad de todo entorno urbano. El caso de la Zona Comercial no es ajeno a ello.

De partida, Puerto-Canteras-Guanarteme es un ámbito con una más que aceptable oferta de transporte público urbano (empresa GUAGUAS MUNICIPALES) respecto al conjunto de la ciudad, la cual en su inicio-término o en su recorrido a lo largo del interior de la trama urbana resulta evidente su presencia.

La presencia de la estación abierta de guaguas de la Plaza del Ingeniero Manuel Becerra, de la Intercambiador de Santa Catalina y la estación abierta de guaguas del entorno del Rincón-Centro Comercial de Las Arenas; así como la presencia de las calles de Juan Rejón, Albareda y la cercana Mesa y López como ejes viarios de estructuración básica de las líneas de transporte público concluyen una apreciable intensidad del dinamismo en esta variable para el ámbito del Plan Director.

A nivel de gestión, puede plantearse un ajuste de recorrido en una línea de guaguas que discurra desde la citada Plaza del Ingeniero Manuel Becerra al entorno del Rincón-Centro Comercial de Las Arenas, a través de las calles de Franchy Roca y Fernando Guanarteme, como un mecanismo de optimización del funcionamiento de esta oferta respecto al ámbito concreto de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras.

Por otra parte, el ámbito de Guanarteme se ve implicado en el recorrido de las líneas de transporte público insular (empresa GLOBAL) que se prolongan hacia el norte de Gran Canaria, atendiendo a la oportunidad operativa y de negocio que ofrece su tránsito por la Zona Comercial Abierta de Mesa y López y el entorno del Rincón-Centro Comercial de Las Arenas.

En este sector urbano se valora un exceso de oferta de líneas de transporte público en relación con la superficie de calzada de tráfico rodado existente, pudiendo justificarse en una proporción de las mismas la innecesariedad de su recorrido por la Zona que no sea por no existir alternativas.

La previsión de la actuación urbanística de prolongación de la vía de Mesa y López hacia el Centro Comercial de Las Arenas-El Rincón constituiría una posible solución a este exceso; si bien, a expensas del desarrollo de la misma en un escenario económico y de movimiento inmobiliario poco propicio.

| LÍNEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO CON RECORRIDO TOTAL O PARCIAL EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | |
|---|---|-------------------|
| LÍNEA | RECORRIDO INTERIOR | FRECUENCIA MEDIA. |
| 1 – TEATRO-PUERTO | <i>Sentido Teatro:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / León y Castillo. <i>Sentido Puerto:</i> Tomás Miller / Alfredo L. Jones / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 10 minutos |
| 12 – PUERTO-HOYA DE LA PLANTA | <i>Sentido Hoya de La Plata:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / León y Castillo. <i>Sentido Puerto:</i> León y Castillo / Intercambiador Santa Catalina / Luis Morote / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 10 minutos |
| 13 – PUERTO-TRES PALMAS | <i>Sentido Tres Palmas:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / León y Castillo. <i>Sentido Puerto:</i> León y Castillo / Intercambiador Santa Catalina / Luis Morote / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 20 minutos |
| 17 – TEATRO-EL RINCÓN | <i>Sentido Teatro:</i> Avda. Príncipe de Asturias / Industrial José Sánchez Peñate / Castillejos / Avda. Mesa y López. <i>Sentido El Rincón:</i> Avda. Mesa y López / Velarde / Fernando Guanarteme / Simancas / Cayetana Manrique / Numancia / Industrial José Sánchez Peñate / Avda. Príncipe de Asturias. | 10 minutos |
| 2 – ALAMEDA DE COLÓN-PUERTO | <i>Sentido Alameda:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / León y Castillo. <i>Sentido Puerto:</i> Tomás Miller / Alfredo L. Jones / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 10 minutos |
| 20 – SANTA CATALINA – EL SEBADAL | <i>Sentido Santa Catalina:</i> Manuel Becerra / Ferreras / Albareda / León y Castillo / Intercambiador. <i>Sentido El Sebadal:</i> Intercambiador / Luis Morote / Eduardo Benot / López Socas / Juan Rejón / Ferreras / Luján Pérez | 20 minutos |
| 21 – PUERTO – HOSPITAL DR. NEGRÍN | <i>Sentido Hospital:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / Presidente Alvear / Juan Manuel Durán / Olor Palme. <i>Sentido Puerto:</i> Intercambiador de Santa Catalina / Luis Morote / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 10 minutos |
| 25 – EL RINCÓN-CAMPUS UNIVERSIT. | <i>Sentido Campus:</i> Avda. Príncipe de Asturias / Industrial José Sánchez Peñate / Castillejos / Avda. Mesa y López. <i>Sentido El Rincón:</i> Avda. Mesa y López / Velarde / Fernando Guanarteme / Simancas / Cayetana Manrique / Numancia / Industrial José Sánchez Peñate / Avda. Príncipe de Asturias. | 15 minutos |
| 3- ALAMEDA DE COLÓN-PUERTO | <i>Sentido Alameda:</i> Manuel Becerra / Juan Rejón / Albareda / León y Castillo. <i>Sentido Puerto:</i> Tomás Miller / Alfredo L. Jones / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 20 minutos |
| 35 – TEATRO-EL RINCÓN | <i>Sentido Teatro:</i> Avda. Príncipe de Asturias / Industrial José Sánchez Peñate / Castillejos / El Salvador / Fernando Guanarteme. <i>Sentido El Rincón:</i> Fernando Guanarteme / Almansa / Simancas / Cayetana Manrique / Numancia / Industrial José Sánchez Peñate / Avda. Príncipe de Asturias. | 45 minutos |

LÍNEAS DE TRANSPORTE PÚBLICO CON RECORRIDO TOTAL O PARCIAL EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA (II)

| LÍNEA | RECORRIDO INTERIOR | FRECUENCIA MEDIA. |
|--|--|-------------------|
| 41 – SANTA CATALINA-LAS COLORADAS | <i>Sentido Las Coloradas:</i> Intercambiador de Santa Catalina / Luis Morote / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Pérez Muñoz. <i>Sentido Intercambiador:</i> Faro / Ferreras / Albareda / León y Castillo / Intercambiador. | 25 minutos |
| 44 – SANTA CATALINA-ISLA PERDIDA | <i>Sentido Isla Perdida:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / Avda. Mesa y López / Velarde / Fernando Guanarteme. <i>Sentido Intercambiador:</i> Avda. Mesa y López / Intercambiador. | 25 minutos |
| 45 – SANTA CATALINA-SAN LORENZO | <i>Sentido San Lorenzo:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / León y Castillo / Presidente Alvear / Juan Manuel Durán / Tomás Millar / Los Martínez de Escobar / Fernando Guanarteme. <i>Sentido Intercambiador:</i> Avda. Mesa y López / Intercambiador. | 30 minutos |
| 47 – PUERTO-TAMARACEITE | <i>Sentido Tamaraceite:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / León y Castillo / Presidente Alvear / Juan Manuel Durán / Tomás Millar / Los Martínez de Escobar / Fernando Guanarteme. <i>Sentido Puerto:</i> Intercambiador de Santa Catalina / Luis Morote / Eduardo Benot / Poeta Agustín Millares Sall / Gordillo / Juan Rejón / Manuel Becerra. | 20 minutos |
| 81 – SANTA CATALINA-LOMO DE LA CRUZ | <i>Sentido Lomo de La Cruz:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / León y Castillo. <i>Sentido Intercambiador:</i> Avda. Mesa y López / Intercambiador. | 40 minutos |
| 0A – INTERCAMBIADOR-INTERCAMBIADOR | <i>Sentido Ciudad Alta:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / León y Castillo Avda. Mesa y López / Intercambiador. | 20 minutos |
| 0B – INTERCAMBIADOR-INTERCAMBIADOR | <i>Sentido Ciudad Baja:</i> Intercambiador / Avda. Mesa y López León y Castillo / Intercambiador | 20 minutos |
| B – SANTA CATALINA-HOSPITAL DR. NEGRÍN | <i>Sentido Hospital:</i> Intercambiador / Luis Morote / Parque / Avda. Mesa y López. <i>Sentido Intercambiador:</i> Avda. Mesa y López / Intercambiador. | 25 minutos |

La principal debilidad que se diagnostica en relación con el transporte público se corresponde con la limitación del mobiliario urbano en razón a los siguientes aspectos relevantes:

- Limitado confort del elemento de parada-estancia, salvo en determinados enclaves, con práctica inexistencia de asientos, estructura de resguardo y sombra, etc.
- Limitación de la superficie peatonal de las vías para albergar los elementos de parada-estancia.
- La inexistencia a lo largo de la Zona Comercial de una mínima señalética informativa que dirija a la potencial población usuaria hacia las líneas operativas de transporte público.

El aparcamiento interviene de modo directo en la demanda y en la problemática asociada a la movilidad de la Zona Comercial. En este sentido, la existencia de una oferta insuficiente de aparcamiento es un factor crítico, desde el punto de vista del consumidor, de los propios comerciantes y de la administración municipal.

El PGMO en el apartado de condiciones particulares de la categoría Comercial establece “*Se dotará de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie edificada en los Pequeños Comercios y Locales Comerciales Tipo I...*”.

En la Zona Comercial actualmente hay un ratio de aparcamientos en torno 0,60-0,70 plazas cada 50 m², insuficiente respecto al estándar propuesto.

Al margen de la actividad comercial, existen necesidades derivadas en la misma zona de la actividad residencial, oficinas, servicios públicos,... lo que incrementa la insuficiencia de la oferta existente e implica que el espacio público destinado al peatón se encuentre continuamente invadido por vehículos que realizan estacionamientos de tiempo variable en zonas peatonales, aceras, plazas, rotondas, isletas,... ocasionando problemas de movilidad para el peatón, agresión del paisaje urbano.

No olvidemos que mirado desde el punto de vista turístico otorga una mala imagen de la Zona y de la ciudad en general y por último lo más importante, respecto a las personas de movilidad reducida, el fenómeno del aparcamiento en superficie supone una barrera más a añadir a las ya existentes en esta área.

El problema del aparcamiento tiene múltiples implicaciones, entre las que destacamos:

- **Incidencia ocupacional:** el espacio público viario es escaso, los vehículos aparcados ocupan en algunas calles más del 40 % del espacio disponible, en detrimento de otros usos (peatonal, tráfico, etc.).
- **Incidencia circulatoria:** los vehículos aparcados reducen la capacidad de la vía, en muchos casos en más del 50 %, con especial incidencia en los transporte públicos.
- **Tráfico inducido:** la búsqueda de aparcamiento genera una circulación específica “tráfico inducido” que contribuye a colapsar aún más la vía.
- **Incidencia en la accesibilidad:** el vehículo privado posibilita el movimiento “puerta a puerta”, pero dicha posibilidad queda condicionada por la dificultad de encontrar un espacio donde dejarlo.
- **Implicación ambiental:** el aparcamiento en la red viaria tiene una influencia muy directa en la imagen urbana, especialmente en áreas sensibles desde el punto de vista paisajístico.

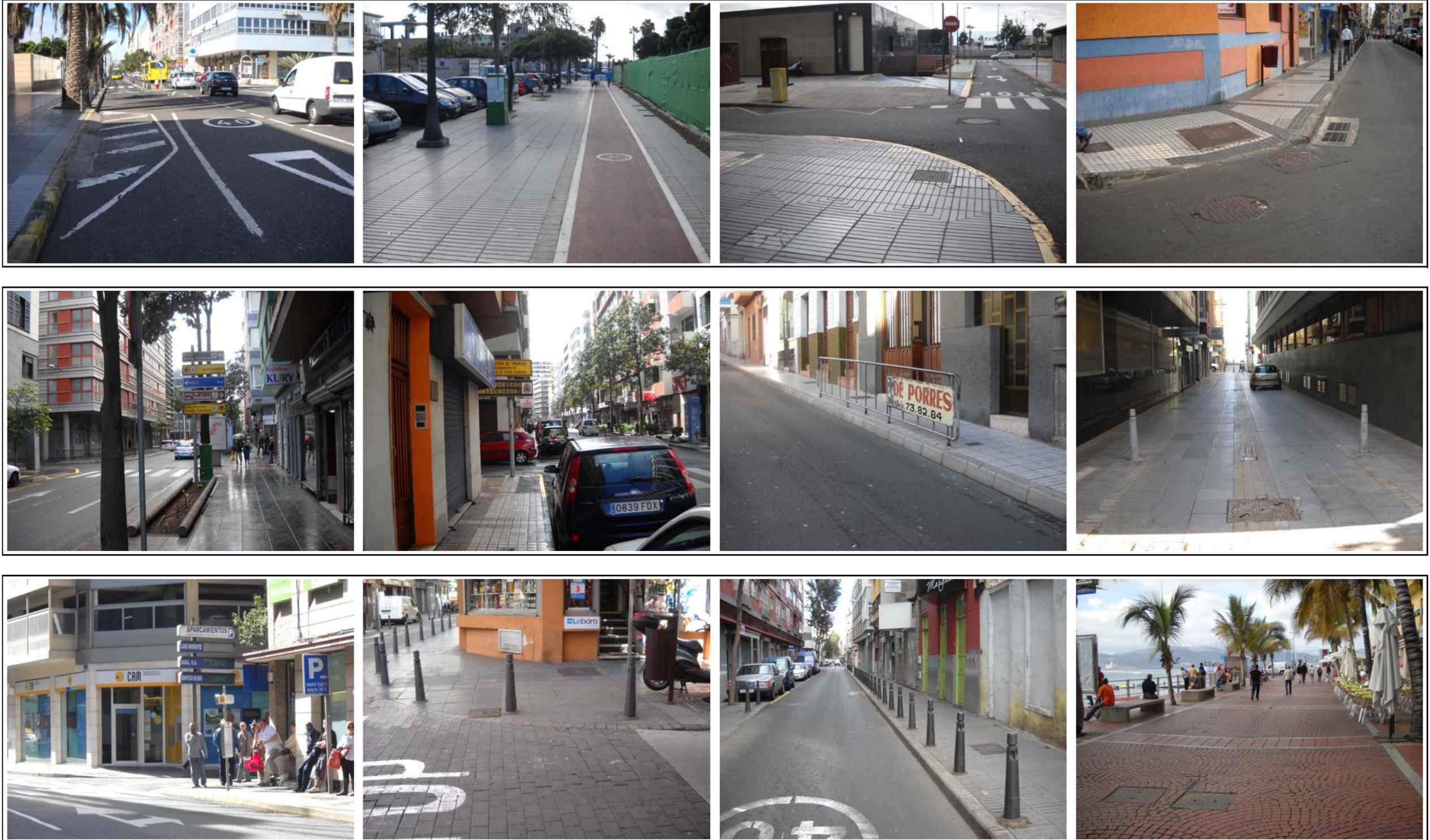
- Implicación frente al peatón: desplazándolo de su espacio, con aparcamientos incontrolados en aceras y constituyendo una barrera al tráfico transversal del peatón, siendo especialmente grave en el caso de coches de niños o minusválidos.
- Implicación económica: tanto desde el punto de vista de las inversiones necesarias, rentabilidad de las mismas y política tarifaria de los aparcamientos de pago.

| ESTACIONAMIENTOS PÚBLICOS REGULADOS COMO ZONA AZUL EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | |
|---|------------|
| SITUACIÓN | PLAZAS |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | |
| C/. JUAN REJÓN. | 24 |
| C/. LA NAVAL. | 57 |
| C/. DOCTOR JOSÉ GUERRA NAVARRO. | 39 |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | |
| C/. LUIS MOROTE. | 14 |
| C/. ALBAREDA. | 71 |
| C/. BERNARDO DE LA TORRE. | 50 |
| C/. FRANCHY Y ROCA. | 33 |
| C/. GENERAL VIVES. | 44 |
| SECTOR DE GUANARTEME | |
| C/. FERNANDO GUANARTEME. | 10 |
| TOTAL EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | 342 |

| ESTACIONAMIENTOS EN SUPERFICIE DE CALLE EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | |
|--|--------|---|--------------|
| CALLE | PLAZAS | CALLE | PLAZAS |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | | | 330 |
| C/. La Naval. | 75 | C/. Albareda. | 48 |
| C/. Rosarito | 12 | C/. Eduardo Benot | 54 |
| C/. Luján Pérez. | 5 | C/. Agustín Millares Sall. | 38 |
| C/. Princesa Guayarmina. | 5 | C/. Gomera. | 6 |
| C/. Gordillo. | 4 | C/. Pedro Castillo Westerling. | 14 |
| C/. Artemi Semidán. | 5 | C/. Salvador Cuyás | 12 |
| C/. Benecharo. | 5 | C/. Doctor Jose Guerra. | 47 |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | | | 207 |
| C/. Padre Cueto. | 26 | C/. Bernardo de la Torre | 26 |
| C/. Albareda. | 8 | C/. Diego Orgaz. | 6 |
| C/. Eduardo Benot. | 8 | C/. Grau Bassas. | 31 |
| C/. 29 de abril. | 15 | C/. Pascal. | 14 |
| C/. Alfredo L. Jones. | 4 | C/. Obispo Herrera. | 5 |
| C/. Luis Morote. | 12 | C/. Los Martínez de Escobar. | 9 |
| C/. Sagasta. | 3 | C/. Dos de Mayo. | 16 |
| C/. Tomás Millar. | 10 | C/. Portugal. | 14 |
| SECTOR DE GUANARTEME | | | 1.055 |
| C/. Portugal. | 57 | C/. Pizarro. | 32 |
| C/. Kant. | 9 | C/. Simancas. | 78 |
| C/. Arístides Briand. | 43 | C/. Panamá. | 53 |
| C/. Galileo. | 8 | C/. Secretario Padilla (a partir de C/. Churruca) | 28 |
| C/. León Tolstoi. | 6 | C/. Espartero | 19 |
| C/. Olor Palme. | 6 | C/. California. | 15 |
| C/. Fernando Guanarteme (a partir de Palta. Farray) | 29 | C/. Perú. | 24 |
| C/. Fernando Guanarteme (a partir de Olor Palme) | 86 | C/. El Salvador. | 16 |
| C/. Viriato. | 31 | C/. Almansa. | 17 |
| C/. Pelayo. | 32 | C/. Cayetana Manrique. | 11 |
| C/. El Cid. | 24 | C/. Secretario Padilla (hasta C/. Churruca) | 58 |
| C/. Gravina. | 36 | C/. Espartero. | 19 |
| C/. Churruca | 44 | C/. Lepanto. | 42 |
| C/. Velarde. | 32 | C/. Párroco Francisco Rodríguez. | 21 |
| C/. Colombia. | 58 | C/. Covadonga. | 20 |
| C/. Daoiz. | 28 | C/. Pavía. | 43 |
| C/. Bolivia. | 30 | | |
| TOTAL DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | 1.592 |

| APARCAMIENTOS EN INMUEBLES O BAJO RASANTE INVENTARIADOS EN LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | |
|--|----------------------------------|--------|---|
| DENOMINACIÓN | SITUACIÓN | PLAZAS | TIPO |
| SECTOR DE LA ISLETA-PUERTO | | | |
| LA PUNTILLA | La Puntilla. C/. Alonso Ojeda. | 400 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| AGUSTÍN MILLARES SALL-EDIFICIO MAPFRE | C/. Poeta Agustín Millares Sall. | 678 | Aparcamiento privado en edificio |
| LA LUZ | C/. Pérez Muñoz. | 700 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| ALBAREDA | C/. Albareda | 310 | Aparcamiento privado en edificio |
| SECTOR DE SANTA CATALINA | | | |
| ELDER | C/. Luis Morote. Edificio Elder. | 190 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| LUIS MOROTE | C/. Luis Morote. | 230 | Aparcamiento privado en edificio |
| TOMÁS MILLER | C/. Tomás Miller | 300 | Aparcamiento privado en edificio |
| PORTOLUZ-ALBAREDA | C/. Albareda | 312 | Aparcamiento privado en edificio |
| PADRE CUETO | C/. Padre Cueto | 588 | Aparcamiento privado en edificio |
| MARTÍNEZ ESCOBAR | C/. Los Martínez de Escobar | 160 | Aparcamiento privado en edificio |
| SABA | C/. León y Castillo | 800 | Aparcamiento privado en edificio |
| SECTOR DE GUANARTEME | | | |
| AUDITORIO ALFREDO KRAUSS | Parque de la Música | 400 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| SECRETARIO PADILLA | C/. Secretario Padilla | 330 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| PLAZA DEL PILAR | Plaza del Pilar | 282 | Aparcamiento público de residentes bajo rasante |
| OLOF PALME | C/. Olor Palme | 250 | Aparcamiento privado en edificio |
| RAFAEL ALMEIDA | C/. Rafael Almeida | 270 | Aparcamiento privado en edificio |
| CHURRUCA | Plaza Churruca | 332 | Aparcamiento público de rotación bajo rasante |
| ¿GUANARTEME? | | 270 | Aparcamiento privado en edificio |
| TOTAL DE LA ZONA COMERCIAL ABIERTA | | | 6.844 |

RESUMEN GRÁFICO DEL DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD. Espacio público de movilidad rodada y peatonal. Sector de La Isleta-Puerto



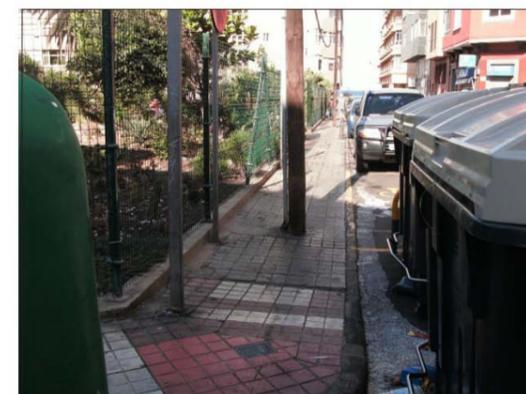
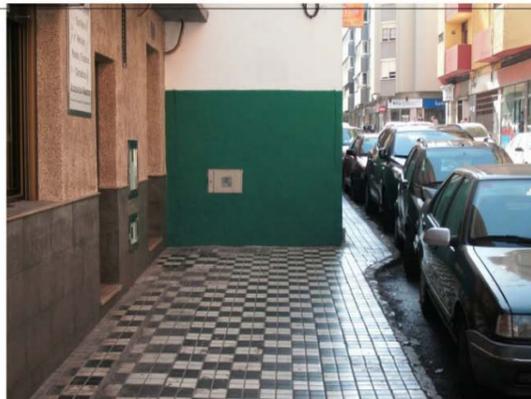
RESUMEN GRÁFICO DEL DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD. Espacio público de movilidad rodada y peatonal. Sector de Santa Catalina



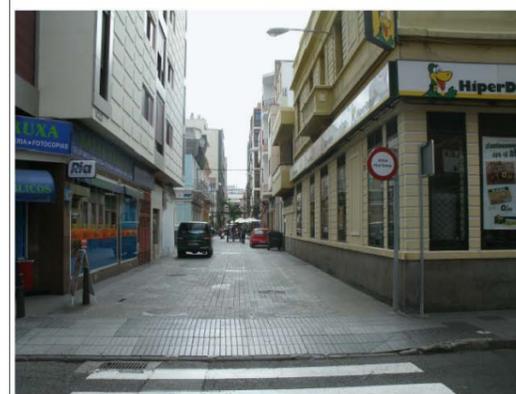
RESUMEN GRÁFICO DEL DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD. Espacio público de movilidad rodada y peatonal. Sector de Guanarteme



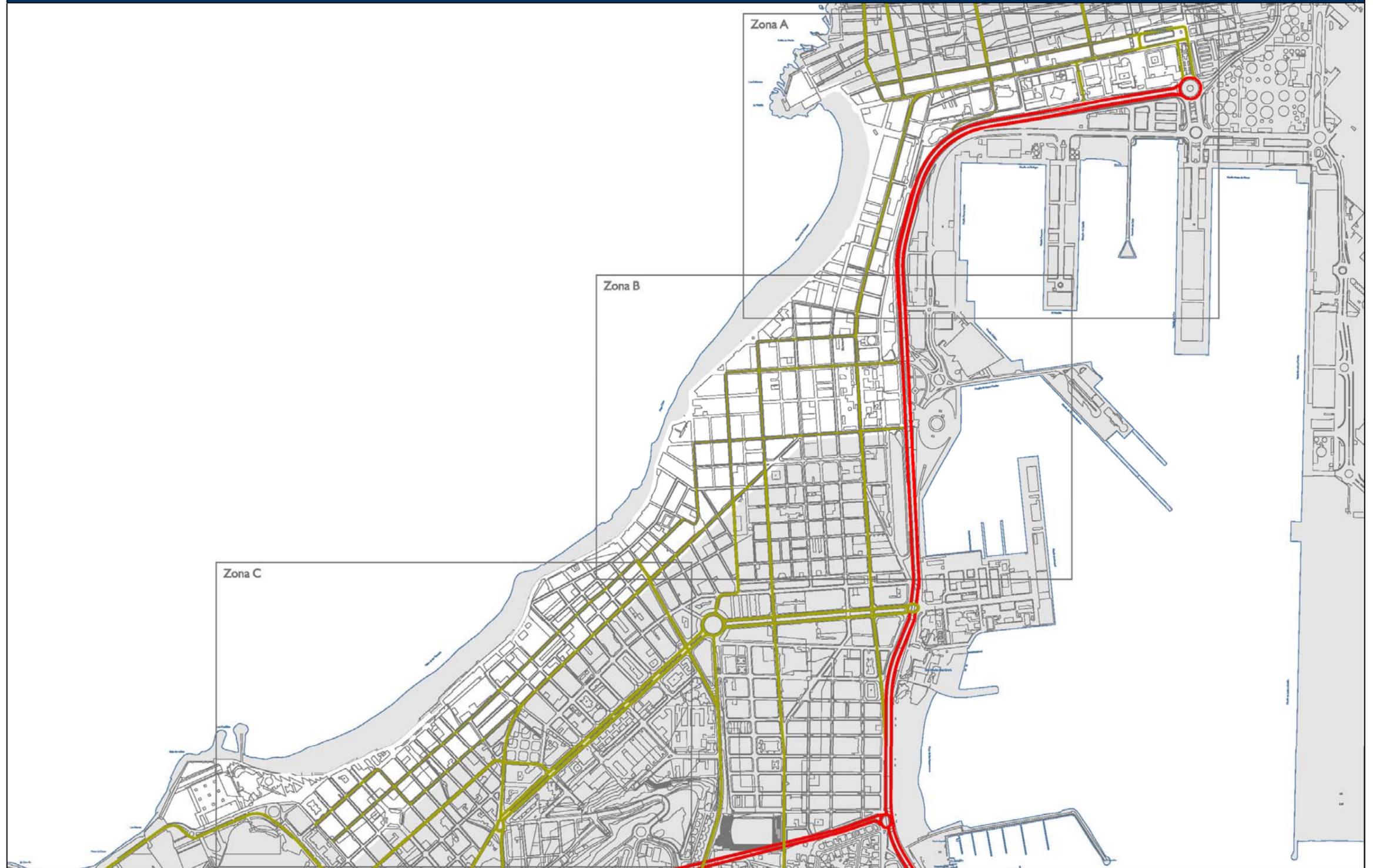
RESUMEN GRÁFICO DEL DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD. Obstáculos y barreras.



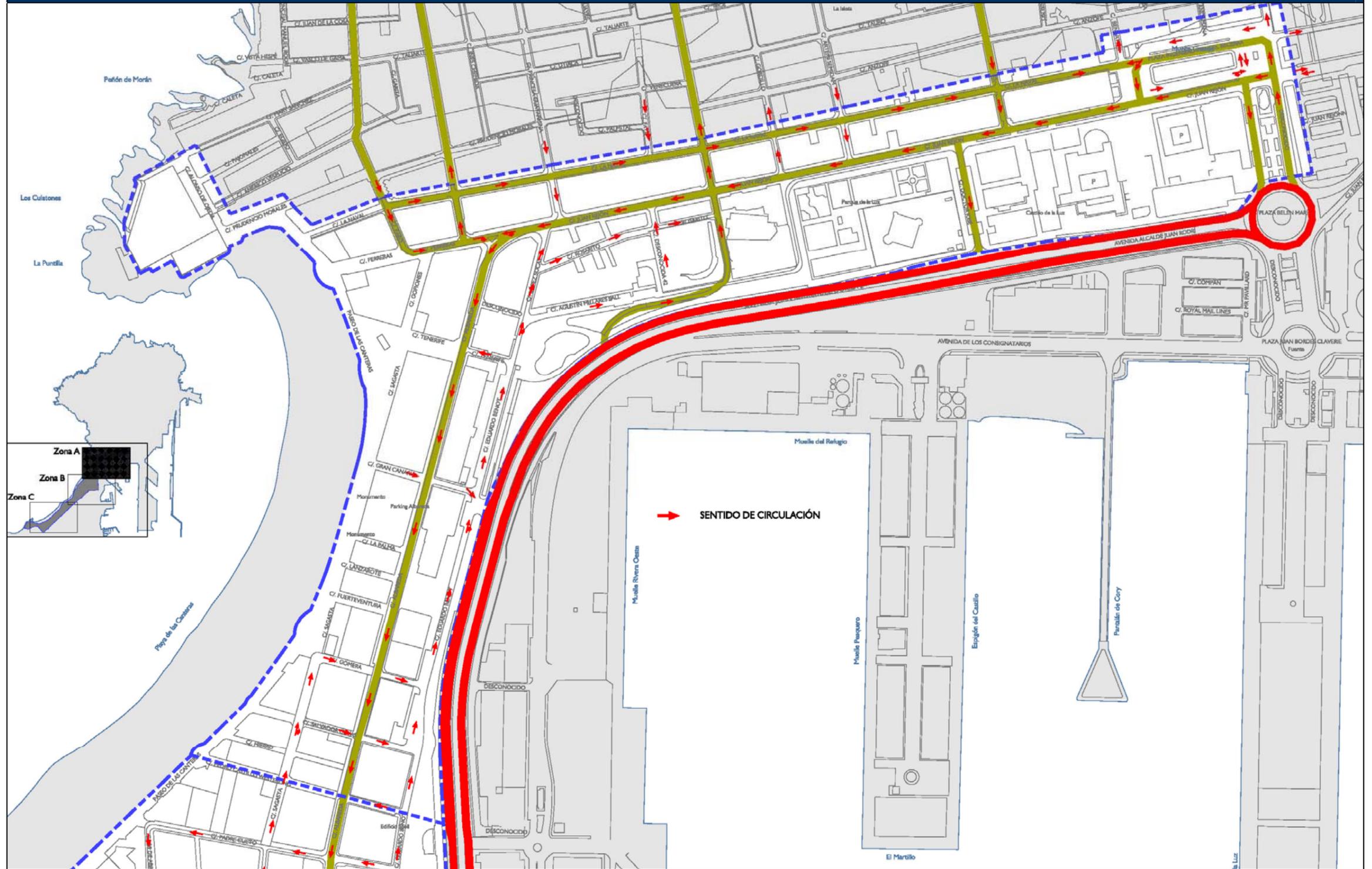
RESUMEN GRÁFICO DEL DIAGNÓSTICO DE LA MOVILIDAD. Aparcamientos



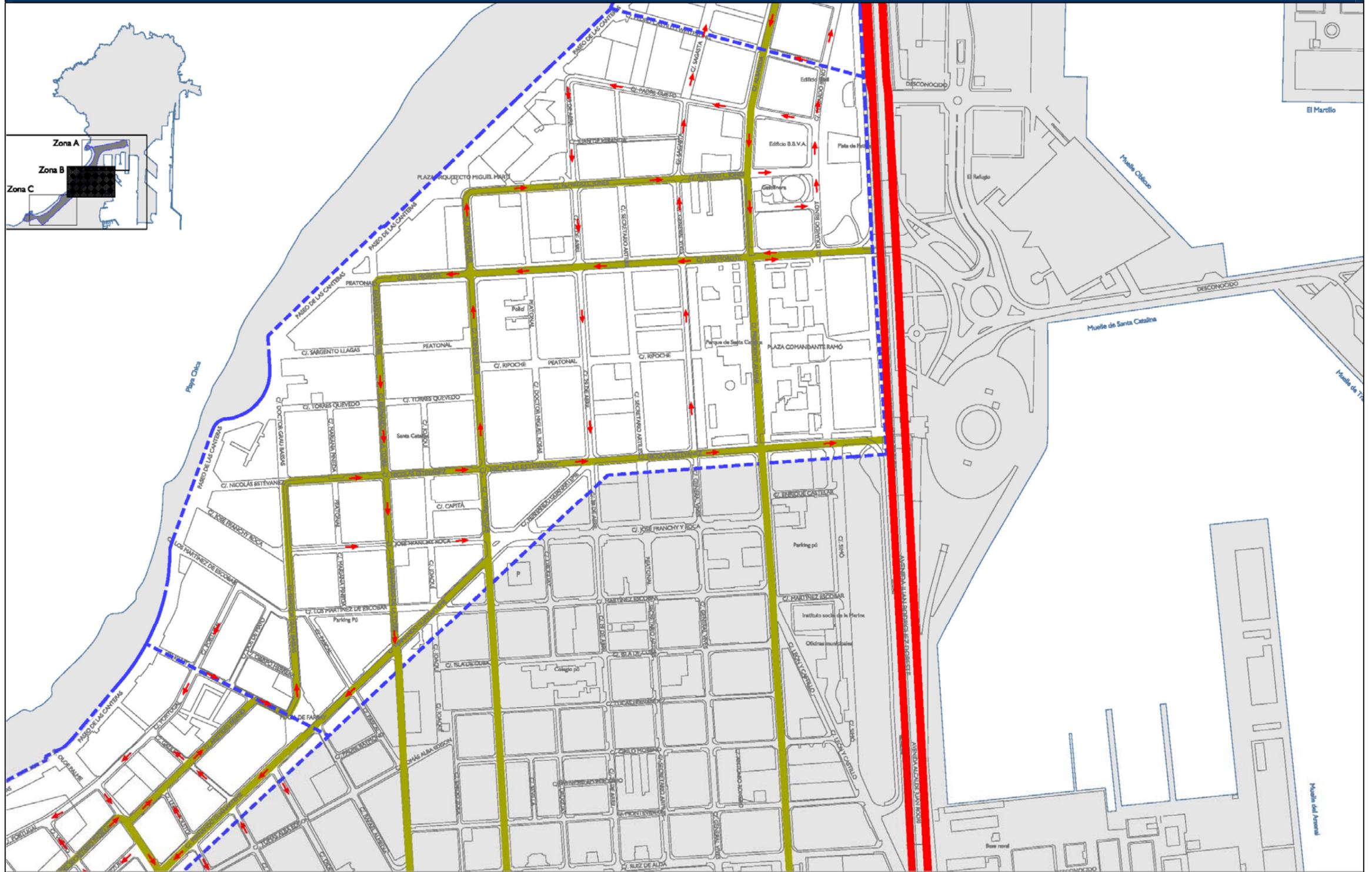
DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PARA EL TRÁFICO RODADO



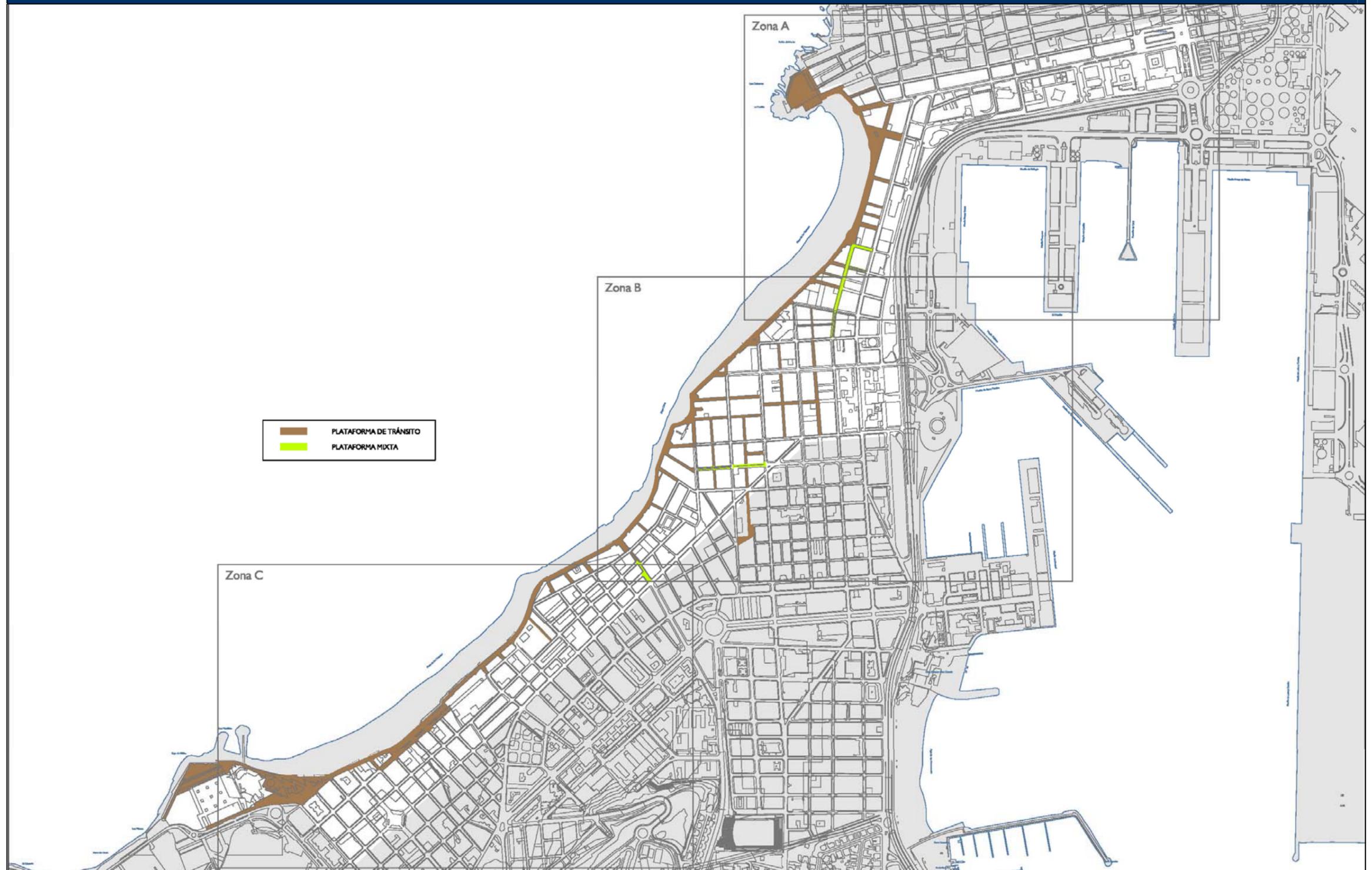
DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PARA EL TRÁFICO RODADO. Sector de La Isleta-Puerto



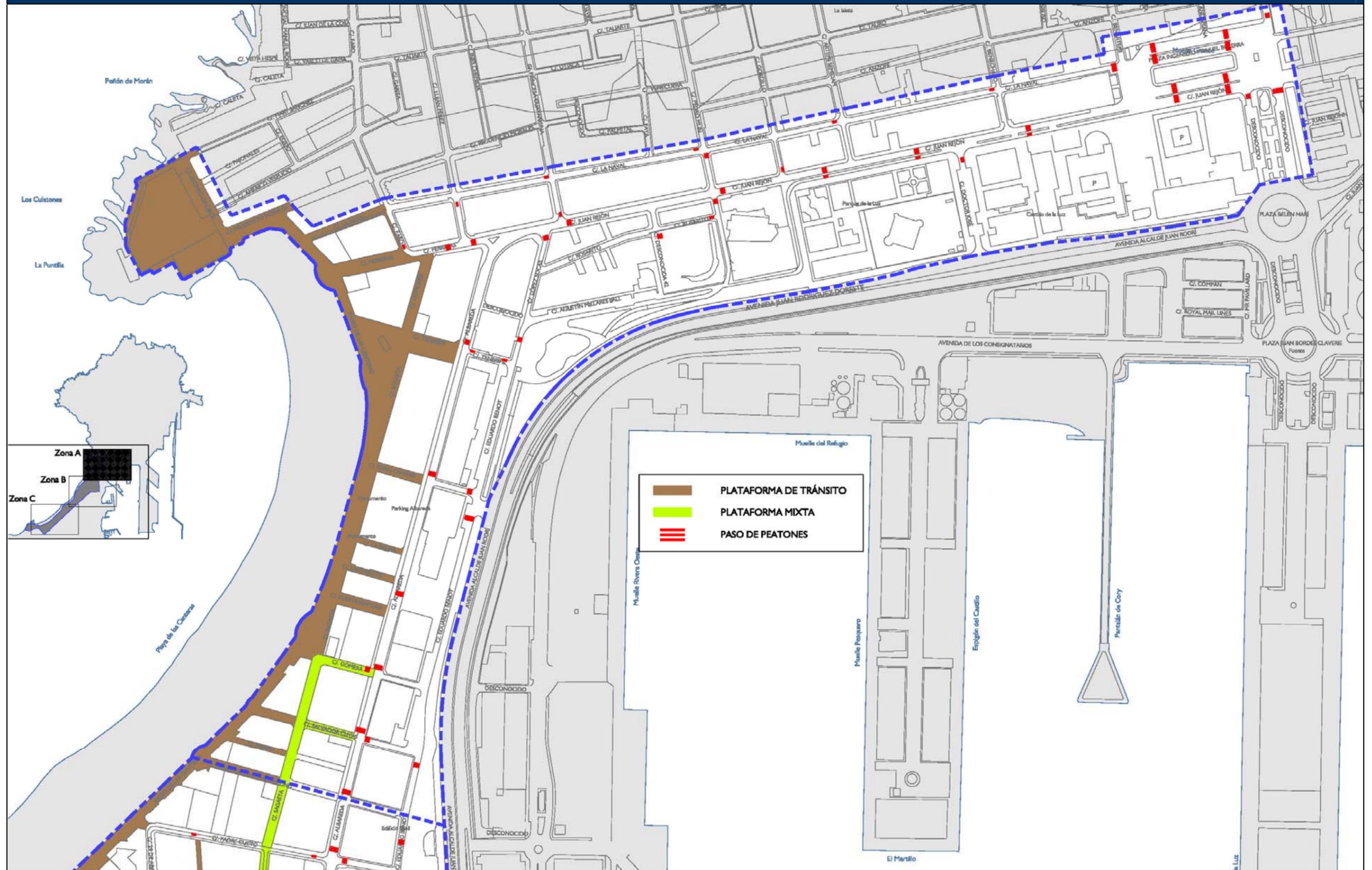
DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PARA EL TRÁFICO RODADO. Sector de Santa Catalina



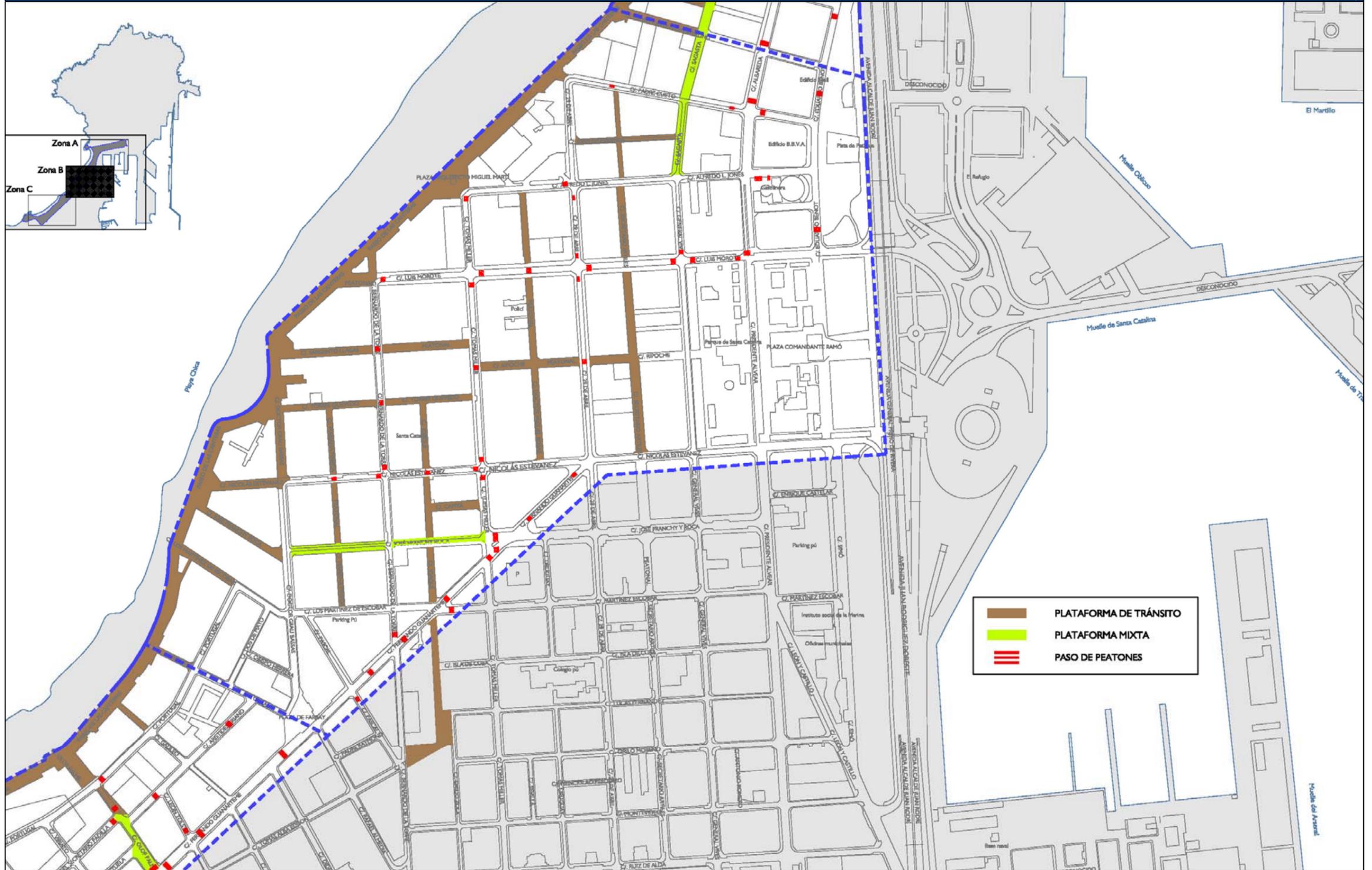
DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PEATONALES



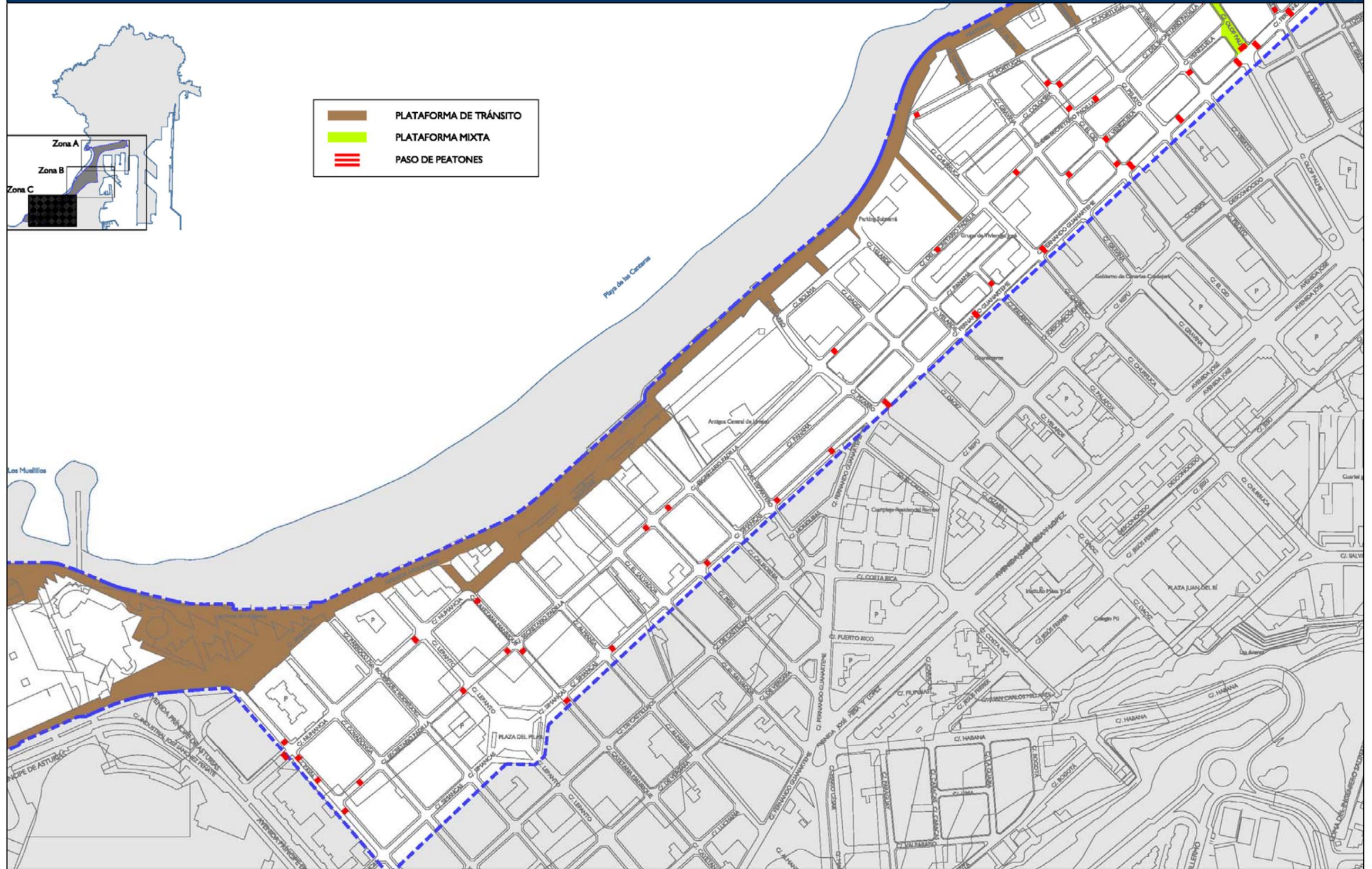
DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PEATONALES. Sector de La Isleta-Puerto



DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PEATONALES. Sector de Santa Catalina



DIAGNÓSTICO. SITUACIÓN DE LA MOVILIDAD. RED EXISTENTE DE ACCESOS PEATONALES. Sector de Guanarteme



4.7. Resumen del Diagnóstico. Análisis DAFO.

El Diagnóstico de la Zona Comercial Abierta de Puerto-Canteras a partir de las variables seleccionadas y desarrolladas en los apartados anteriores concluye una relativa complejidad de situaciones en el conjunto de la trama urbana integrada en la misma, tanto con un cariz positivo como desfavorable respecto al dinamismo del tejido existente.

Es preciso advertir que este Diagnóstico centra su atención en la acogida que de ese tejido y del dinamismo comercial asociado se hace desde el espacio público que define y estructura la organización territorial de la Zona, de modo que no se observan cuestiones asociadas a la propia actividad empresarial que corresponden más a una política sectorial que a un Plan Director con prevalente componente de intervención urbana, según las bases de la convocatoria a concursar.

Se selecciona la herramienta del análisis DAFO como mecanismo de exposición sintética de ese Diagnóstico, como marco relevante que sirva de justificación a la propuesta operativa.

Veamos este resumen:

⇒ Debilidades en la Zona Comercial Abierta.

- ☞ La ineficiencia de la oferta de locales de uso comercial en tanto hay superficie del tejido apta para el uso comercial.
- ☞ La degradación ambiental o del paisaje urbano que acompaña a la presencia de locales vacíos y el abandono de las fachadas; acentuándose cuando se coincide en un mismo tramo o calle.
- ☞ El deterioro en el atractivo e imagen de la Zona Comercial como consecuencia de la percepción de abandono o marginalidad que aportan los locales vacíos al entorno urbano.
- ☞ Las fachadas de los inmuebles constituyen una parte fundamental integrante del paisaje urbano y éste actúa como factor de atracción o repulsión de los consumidores, visitantes y residentes. La mayoría de las fachadas de las edificaciones de carácter residencial presentan necesidades de renovación y/o rehabilitación, por ello es necesario que se realicen estas labores para preservar la estética del paisaje urbano de la Zona.
- ☞ La integración de los establecimientos comerciales en el entorno en que se ubican es uno de los aspectos a cuidar especialmente. Es necesario prestar especial atención al diseño de las

fachadas comerciales y sus rótulos, así como a los elementos de instalación de aire acondicionado, extractores,... En la Zona Comercial hasta ahora no ha existido una dinámica integradora y reguladora de estos elementos en su paisaje urbano, lo que evidencia la necesidad de establecerla.

- ☞ Actualmente en el área de análisis se han detectado variados tipos distintos de pavimento en las aceras. Un destacado porcentaje de toda la pavimentación se corresponde con diferentes tipos de pavimento colocado en distintas épocas, y actualmente en mal estado general; mientras que la proporción menor restante corresponde a la superficie renovada de aceras con loseta hidráulica gris, que es la misma utilizada para renovar el pavimento en el resto de la ciudad, excepto en zonas concretas. Se considera necesario para una Zona Comercial Abierta la disposición de un tipo de pavimento diferenciador, singular y homogénea.
- ☞ La incidencia de ocupación de superficie de espacio público (aceras y calzada) debida al sistema actual de recogida de residuos sólidos urbanos es elevado; que los convierte en el mayor obstáculo espacial actual en las aceras y calzadas. Su actual ubicación en las calzadas supone la ocupación de parte de un carril de circulación, o tramos de paradas de guaguas, con lo que éstas tienen que parar en el carril anexo y de una u otra forma este hecho acaba incidiendo en la movilidad de vehículos. Su ubicación en las aceras en muchos casos es desordenada.
- ☞ La interacción con el Centro Comercial de Las Arenas se refleja en un marcado cariz de confrontación. La presencia de una vía de 6 carriles entre el mismo y el barrio de Guanarteme constituye una frontera que delimita esa pieza respecto al tejido comercial del entorno urbano; circunstancia que se ve acentuada por la escasa densidad o relevancia funcional de los establecimientos en esos márgenes perimetrales del barrio, así como por la discutible calidad ambiental del entorno. Sólo el Paseo de Las Canteras, actúa de elemento conector; aunque más por inercias indirectas que por el expreso estímulo de interacción entre ambas entidades espaciales.
- ☞ La interacción con el complejo cultural y de congresos del Auditorio Alfredo Krauss presenta características similares a las observadas con el Centro Comercial de Las Arenas; si bien, la distancia funcional es menor por el efecto favorable que produce el Paseo de Las Canteras. El ramo de la restauración es el más beneficiado, no constatándose efectos reseñables en el resto del tejido más allá de los inducidos por el ocio y esparcimiento en la Playa. Se subraya el hecho de que junto con ésta, el entorno del Rincón es una oportunidad ineludible en la renovación y cualificación del tejido comercial en el sector de Guanarteme.

- ☞ El emplazamiento del conjunto alojativo y su calidad presenta unas condiciones de espacio público que dificulta la acogida o positiva interacción del movimiento asociado de turistas y el tejido comercial en las inmediaciones:
 - Limitación del espacio público peatonal.
 - Falta de señalización sobre el tejido comercial y recursos urbanos atractivos en la zona.
 - Limitado marketing urbano que induzca el desplazamiento del turista hacia el tejido comercial.
 - Limitación de acontecimientos que propicien la acogida e intercambio tejido comercial-turista (ferias, mercadillos, etc.), etc.
- ☞ La oferta de espacios libres existente en el interior del ámbito urbano de la Zona Comercial Abierta puede considerarse razonablemente insuficiente en términos del dinamismo urbano en general. Se completa una superficie global de 159.828 m², excluyendo el macro espacio libre de la Playa de Las Canteras. De este modo, estaríamos ante una relación de 2,3 m² por habitante (según población del Distrito); que teniendo en cuenta el mínimo requerido para los planes generales de 5 m² sólo para la categoría de sistemas generales de espacios libres puede referenciarse un nivel limitado de dotación en este sentido.
- ☞ Este conjunto de espacios libres, por su emplazamiento e interacción con la dinámica urbana, no se considera como red o sistema espacialmente conectado, lo cual restringe la inercia de aprovechamiento por el tejido comercial de un sistema de enclaves de disfrute ambiental y relación social, excepto por el carácter estructurante de la Playa. Constituye realmente la principal debilidad de esta variable en la cualificación urbana de la Zona Comercial Abierta.
- ☞ El uso de estos espacios libres es predominantemente localista, es decir, se aprovechan individualmente, sin mantener relación funcional con los restantes espacios libres de la Zona. En dicho comportamiento individual prevalece, casi mayoritariamente, el uso del espacio público por parte de los establecimientos del ramo de la restauración, mediante las terrazas comunes.
- ☞ Excepto en el Parque de Santa Catalina, el papel de la vegetación arbolada con elemento de cualificación ambiental del espacio libre y del entorno urbano resulta muy restringido a determinados enclaves; circunstancia que dificulta el valor añadido del mismo como pieza urbana atractiva de la que pueda beneficiarse el tejido comercial.
- ☞ El aprovechamiento de los espacios libres como piezas de cohesión y distribución de la dinámica comercial por parte de la población hacia el resto de la Zona es nula, careciéndose

de elementos básicos de señalética informativa que permita dirigir al cliente hacia los locales no inmediatos.

- ☞ El grado de interacción del tejido comercial con los elementos edificados que conforman el patrimonio arquitectónico heredado puede considerarse nulo, excepto en contados establecimientos radicados con una cierta antigüedad en los mismos.
- ☞ Buena parte de los inmuebles que representan este patrimonio edificado se encuentran cerrado, abandonados o con un deterioro ambiental de sus fachadas evidente, convirtiéndose en este caso en un factor de degradación importante del entorno urbano en la Zona.
- ☞ No se constata una mínima percepción del valor histórico, cultural y arquitectónico adscrito a estos inmuebles desde el dinamismo de la Zona Comercial, careciéndose de mínimas estructuras de señalética informativa o de una promoción específica de estos valores-recursos urbanos por parte de los establecimientos.
- ☞ El contacto de la población cliente y del turista con esta vertiente del entorno urbano es nulo, falta de elementos de acogida o de un mobiliario urbano identificado con sus valores en el espacio público anexo. No participa de la atracción de la Zona.
- ☞ El ramo de la restauración, el de alimentación, el de oficinas o del ocio reúnen unas características con un alto grado de compatibilidad con el aprovechamiento de estos recursos patrimoniales, coadyuvando a la propia calidad y singularidad de la actividad comercial en un entorno-producto urbano que podemos "autóctono".
- ☞ La red de recorridos peatonales se concluye con un alto nivel de desestructuración a nivel del conjunto de la Zona Comercial, excepto en el Paseo de Las Canteras, de modo que la actual dotación no permite conexiones entre los sectores o enclaves dinámicos de la trama urbana.
- ☞ Los recorridos peatonales carecen por lo general de una función complementaria como espacio público de estancia y esparcimiento o relación social, que cualifique a la propia movilidad peatonal.
- ☞ En estos flujos de tránsito peatonal proliferan los focos de inseguridad peatonal asociados normalmente a conflictos con el tráfico rodado (obstáculos para el tránsito de personas con minusvalías físicas, invasión de tramos peatonales por aparcamiento irregular de vehículos, exceso de ocupación del mobiliario urbano, etc).
- ☞ Encontramos una cantidad de elementos que más allá de cumplir con su función prevista, ya sea disuasores, cajas de registro, buzones de correos, postes, ... por su ubicación o por su mal estado de conservación suponen obstáculos en la movilidad peatonal.

- ☞ El modo de transporte en bici constituye una asignatura pendiente en la Zona Comercial, no sólo por inexistencia de recorridos urbanísticamente habilitados sino por la inexistencia de un debate relacionado con la cultura social de este tipo de tránsito.
- ☞ Inexistencia o mal estado del pavimento en los recorridos locales de acceso al tejido comercial.
- ☞ Infradotación generalizada de servicios complementarios de zonas locales de aparcamiento y tránsitos peatonales.
- ☞ Las operaciones de carga y descarga de los vehículos que abastecen los comercios inciden negativamente sobre la red viaria y sobre el tráfico existente. Hacen falta zonas reservadas y efectivas para realizar estas operaciones, así como planificar los horarios más adecuados para minimizar su incidencia sobre el tráfico rodado y peatonal. El problema se agudiza en las calles estrechas y en las de mayor circulación.
- ☞ Dificultad de resolver la dotación dado la presencia de laderas con destacada pendiente y entornos de fragilidad medioambiental.
- ☞ El espacio público viario es escaso, los vehículos aparcados ocupan en algunas calles más del 40 % del espacio disponible, en detrimento de otros usos (peatonal, tráfico, etc.).
- ☞ Los vehículos aparcados reducen la capacidad de la vía, en muchos casos en más del 50 %, con especial incidencia en los transporte públicos.
- ☞ La búsqueda de aparcamiento genera una circulación específica “tráfico inducido” que contribuye a colapsar aún más la vía.
- ☞ El vehículo privado posibilita el movimiento “puerta a puerta”, pero dicha posibilidad queda condicionada por la dificultad de encontrar un espacio donde dejarlo.
- ☞ El aparcamiento en la red viaria tiene una influencia muy directa en la imagen urbana, especialmente en áreas sensibles desde el punto de vista paisajístico.
- ☞ Se desplaza de su espacio al peatón, con aparcamientos incontrolados en aceras y constituyendo una barrera al tráfico transversal del peatón, siendo especialmente grave en el caso de coches de niños o minusválidos.

⇒ Amenazas en la Zona Comercial Abierta.

- ☞ La Zona Comercial Abierta se integra en un sistema territorial definido por la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y de la isla de Gran Canaria donde existe un destacado número de ámbitos afines con lo que compite por la obtención de la población de consumo; circunstancia que justifica la especial relevancia de la calidad, singularidad y atractivo del espacio público. Se subraya en este aspecto la colindancia de la Zona Comercial Abierta de Mesa y López.
- ☞ La Zona Comercial Abierta se integran en un sistema territorial en que se emplazan otras tipologías de espacios terciarios, tales como los Centros Comerciales o las zonas turísticas, con los que compite igualmente frente al destacado potencial de atracción de dichos espacios.
- ☞ El limitado potencial de atracción del tejido en los tramos interiores de la Zona se observan establecimientos y entorno urbano inmediato con escaso atractivo para la población de consumo tanto residente como turista; sugiriéndose posibles riesgos de marginalización de los mismos y de aumento del deterioro ambiental dentro de la Zona que pueden incidir en la propia imagen del conjunto en la misma.
- ☞ La consolidación del entorno del Rincón como centro de dotación cultural y de ocio de la ciudad prevista en el Plan General, la renovación urbana prevista en el entorno histórico del Puerto de La Luz, así como la aparición de piezas estructurantes tales como el complejo deportivo y de ocio de la CICER, constituyen hitos estimuladores del tráfico de vehículos dentro de la Zona como área de paso. Esta situación sugiere una intensificación del problema relacionado con la limitación de la oferta de infraestructura viaria rodada o de la oferta de aparcamientos, que incidiría sobre el atractivo y dinamismo del tejido comercial.
- ☞ La apreciable proporción de locales vacíos y el restringido número de tipos de actividades de alto valor añadido o de atracción de clientes arriesgan toda potencialidad de renovación, dinamización e innovación del tejido comercial y del entorno urbano asociado.
- ☞ El crecimiento de la superficie peatonal y de confort de la población en los sectores de nueva urbanización en la ciudad alta (Siete Palmas, Tamaraceite, etc.), unido a la aparición de piezas de dotación pública y de equipamientos terciarios y de ocio de gran calado de atracción poblacional arriesgan la selección de la Zona Comercial Abierta como destino preferencial de la clientela.

⇒ Fortalezas en la Zona Comercial Abierta.

- ☞ La Playa de Las Canteras, en su importante alcance superficie y en su poder de influencia sobre el dinamismo de la ciudad y la atracción de población, constituye el principal elemento distintivo de la Zona Comercial Abierta y un tipo de recurso territorial de gran calado en el vitalidad del tejido empresarial del que no disponen muchos ámbitos competidores.
- ☞ El desarrollo histórico del ámbito de la Zona Comercial le atribuye al empresariado local una memoria socio-cultural asociada al dinamismo terciario y al movimiento portuario con una apreciable experiencia en la utilización de los recursos que ofrece el territorio y, dentro del mismo, del espacio público; así como en la potencial definición de productos “autóctonos” que singularicen la atracción del ámbito (*gastronomía popular-portuaria, productos de vinculación turística, modalidades tradicionales de intercambio con productos internacionales, atractivo etnográfico de las tiendas tradicionales, potenciación del Mercado del Puerto, etc.*).
- ☞ El Parque de Santa Catalina, con sus equipamientos del Museo de La Ciencia y del Edificio Elder, es un espacio estructurante a nivel de ciudad y de isla en materia de ocio, conexión con el Puerto, tradición comercial e intercambiador de transporte público, con un destacado potencial de concurrencia poblacional que puede ser adscrita al dinamismo del tejido.
- ☞ El importante volumen, en constante crecimiento en los últimos años, del turismo de cruceros incorpora acontecimientos casi continuos a lo largo del año en el que hacen acto de presencia más 200.000 turistas que puede ser adscrita al dinamismo del tejido.
- ☞ El entorno urbano de la Zona Comercial acoge una apreciable variedad de acontecimientos socioculturales con destacada atracción de población potencialmente demandante del producto comercial (Carnavales, Womad, Festival de Teatro y Danza, congresos, acontecimientos culturales en el Auditorio, Festival Playa Viva, Fiestas de San Juan, fiestas populares religiosas del Carmen, El Pilar, La Naval, etc.).
- ☞ Sin perjuicio de su insuficiencia, la existencia de una red peatonal en el conjunto urbano de la Zona facilita una oferta de espacio público que potencie la atracción de la Zona Comercial como área de compras y de esparcimiento de la población.

⇒ Oportunidades en la Zona Comercial Abierta.

- ☞ El planeamiento urbanístico y las administraciones públicas prevén una continuidad en el proceso de renovación urbana iniciado en la década anterior, otorgando carácter estructural y de contrastada importancia en el modelo territorial de la ciudad determinadas piezas a implantarse en la Zona y su entorno:
 - Ampliación de la Playa tras los Muellitos y nueva área de esparcimiento de la población.
 - Gran parque de espacios libres y de ocio del Rincón.
 - El complejo deportivo y de ocio de la CICER.
 - El corredor de espacios libres del Barranco de Guanarteme.
 - La prolongación de Mesa y López hacia El Rincón.
 - La renovación urbana del entorno histórico del Puerto de La Luz.
 - El Museo del Castillo de La Luz.
 - La ampliación del Muelle de Cruceros.
 - El Plan Director Bici.
- ☞ El destacado tejido alojativo y turístico existente en la Zona Comercial ofrece un importante margen de mejora de sus actuales condiciones de relación con el dinamismo del tejido analizado, pudiendo constituir un elemento importante en la renovación y dinamización de las actividades terciarias y el atractivo económico del entorno urbano.
- ☞ Siendo un problema en la actualidad, el amplio número de locales vacíos existentes en la Zona constituye una oportunidad de renovación y dinamización del tejido comercial y de generación de empleo, a través de la potenciación de la puesta en uso de estas superficies para nuevas unidades empresariales que diversifiquen la oferta de productos.
- ☞ Siendo mejorable, la Zona dispone de una amplia oferta de inmuebles destinados a aparcamientos, tanto sobre rasante de la calle como bajo la misma que mediante mecanismos de gestión asociados puedan derivarse en un atractivo del tejido comercial para la población de la ciudad.