



PLAN ESPECIAL "SAN JUAN – SAN JOSÉ" (API-04)



OCTUBRE 2020

DOCUMENTO DE DIAGNÓSTICO

Memoria

COORDINACIÓN MUNICIPAL
María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

COORDINACIÓN (GEURSA)
Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

EQUIPO REDACTOR
Manuel Cerpa Marrero
Arquitecto

Mario Suárez Naranjo
Geógrafo

SOPORTE TÉCNICO Y EQUIPO DE APOYO
Diego Murillo Villar
Sebastián Acebedo Uribe
Javier Kilian Martín Miranda
*Alumnos en prácticas de Grado de Geografía
y Ordenación del Territorio*

María del Pino Jansson Mayor
Edición cartográfica. SIG.

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Jorge Cortadellas Izquierdo
Soporte Informático

1. DIAGNÓSTICO SOCIAL	1
1.1. INTRODUCCIÓN.....	1
1.2. METODOLOGÍA	1
1.3. METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO.....	2
1.4 METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO MEDIOAMBIENTAL	3
1.5 OBJETIVOS	3
1.6 DIÁGNOSTICO	3
1.7 DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO	3
1.7.1 Caracterización de la población.....	4
1.7.2 Evolución de la población.....	5
1.7.3 Distribución de la población.....	7
1.7.4 Otros indicadores de análisis.....	11
1.7.5 Datos de vivienda y superficie edificada asociados a la población	11
1.7.6 Densidad de vivienda.....	12
1.8 CONCLUSIONES	13
2. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL	26
2.1. DEFINICIÓN DE UNIDADES HOMOGÉNEAS.....	26
2.2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS	27
2.2.1 Geología y geomorfología.....	27
2.2.2 Vegetación y fauna.....	27
2.2.3 Paisaje.....	29
2.2.4 Riesgos naturales.....	33
2.2.5 Impactos.....	36
2.3. CONCLUSIONES	42
Problemática ambiental. Debilidades y oportunidades	42
3. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	44
3.1 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES OBTENIDAS DE LA FASE DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	44
3.1.1 Contexto histórico y cultural	44
3.1.2 Variables ambientales más significativas.....	47
3.1.3 Variables sociales relevantes de la población residente.....	48
3.2 DATOS Y SUPERFICIES DE INTERÉS	51
3.3 MEMORIA DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	53
3.3.1 Características singulares del paisaje urbano de los barrios de San Juan y San José.....	53

3.3.1.1	Tipología edificatoria.....	56
3.3.1.2	Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria.....	66
3.3.1.3	Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano...	81
3.3.1.4	Relación con los bordes (Plano D.04)	88
3.3.2	Usos del suelo.....	95
3.3.2.1	Usos de las parcelas edificadas.....	95
3.3.2.2	Espacios libres en parques y plazas.....	102
3.3.2.3	Otras dotaciones	105
3.3.2.4	Parcelas sin edificar y ruinas.....	106
3.3.2.5	Edificaciones que producen impacto destacado	109
3.3.3	Dotaciones y equipamientos dentro del barrio o en su entorno cercano y su compatibilidad con este.....	110
3.3.3.1	Dotaciones dentro del ámbito.....	110
3.3.3.2	Dotaciones del entorno o fuera del ámbito	113
3.3.4	Sistema de movilidad y accesibilidad. funcionamiento y cobertura de los servicios públicos	115
3.3.4.1	Conexiones con el exterior.....	115
3.3.4.2	Conexiones interiores.....	117
3.3.4.3	Movilidad	120
3.3.5	Áreas o zonas que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico.....	122
3.3.5.1	Áreas con valores intrínsecos de por sí	122
3.3.5.2	Áreas de Renovación.....	127
3.3.6	Planeamiento vigente. Problemática detectada	132
3.3.6.1	Estado actual del Planeamiento	132
3.3.6.2	Valoración crítica de los resultados obtenidos con el Planeamiento en vigor.....	137
3.3.6.3	Consideraciones a tener en cuenta en futuros planeamientos	140
3.4	CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	143
3.4.1	principales problemas urbanísticos	143
3.4.2	Posibilidades actuales de intervención	144
3.5	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ANEXA DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO	146

1. DIAGNÓSTICO SOCIAL

1.1. INTRODUCCIÓN

El presente diagnóstico sociodemográfico, se ha extraído del trabajo realizado por los Alumnos en prácticas del Grado de Geografía y Ordenación del Territorio, de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria.

Para el estudio y análisis del risco de San Juan-San José se ha elaborado el diagnóstico, tanto social como ambiental, con el fin de resolver los posibles problemas existentes.

El área del API-04, de los barrios de San Juan - San José, presenta una singularidad especial por su historia, situación, población y consolidación.

Nos encontramos ante un área muy diferenciada del resto de la Ciudad tanto por su peculiar situación, como por su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que motiva su condición de barrio tradicional de características singulares, y que, a su vez forma parte de un conjunto de riscos urbanos con un evidente papel en la definición de la ciudad.

El risco de San Juan- San José constituye una zona urbana consolidada de función predominante residencial, acompañado de un pequeño tejido común de oficinas, comercios y restauración. Su emplazamiento coincide con el frente escarpado de la ladera que separa el Lomo de Santo Domingo y la ciudad baja en que se conectan los barrios de la Vega de San José, de Vegueta y el barranco Seco, dentro del sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

Se trata de un asentamiento marginal con rasgos propios de una población obrera y humilde (artesanos, jornaleros...) de la ciudad de Las Palmas, así como de su interior e incluso procedentes de otras islas, inmigrantes etc.

El risco se configura mediante una trama irregular de barrio tradicional, que con el presente diagnóstico trataremos de satisfacer y resolver a través del Plan Especial de Ordenación nuevas medidas que giren en torno a la disminución de impactos riesgos y potencialidades; y a la mejora de la red viaria generalmente indefinida con la que se intentan los accesos a las viviendas ladera arriba.

1.2. METODOLOGÍA

Se han utilizado diversas herramientas para el estudio en cuanto al diagnóstico socio-demográfico. Estas soluciones metodológicas nos ayudaran a obtener los datos precisos para entrar en detalle a la hora de plantearnos una realidad territorial conjunta del ámbito de estudio.

Para este estudio se plantean dos tipos de diagnósticos, uno sociodemográfico y otro medioambiental, en ambos casos se plantea un fin único que es conocer las características del ámbito API-04 tanto sociales como medioambientales. En el caso del diagnóstico sociodemográfico el principal objetivo es representar de manera gráfica los datos más destacables y el análisis de otras variables que consideramos interesantes para el diagnóstico.

El diagnóstico medioambiental se encuentra englobado dentro de la segunda parte de este diagnóstico, con el objetivo también de representar de manera gráfica todas aquellas variables que se plantean para el análisis del medio físico del ámbito, además, con esta representación cartográfica, se quiere analizar aquellas zonas que presentan mayores impactos y donde encontrar las potencialidades más destacadas

1.3. METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO

El análisis sociodemográfico de la zona de estudio se ha realizado mediante la recolección de datos ofrecidos por el documento informativo. Además, hemos acudido a la información ofrecida por el ISTAC en cuanto a las variables sociodemográficas de la sección de estudio y a la cartografía ofrecida por el atlas nacional de vulnerabilidad.

Las variables que hemos seleccionado han sido:

- Evolución demográfica entre 2000 – 2016.
- Número de habitantes por sectores censales.
- Densidad de población por 5.000 m².
- Densidad de población de la superficie total.
- Distribución por grupos de edades.
- Distribución por sexo.
- Porcentaje de población mayor de 64 años en viviendas unipersonales.
- Población con estudio.
- Datos de vivienda.
 - Número total de viviendas por sección censal.
 - Densidad de vivienda por 5.000 m² (por superficie edificada y por superficie censal).

Se han tomado estas variables como las más considerables para tener una comprensión global de la población del Risco de San Juan-San José, sin embargo, cabe destacar que se podría analizar muchas más variables para su entendimiento. No todas estas variables se representan de manera cartográfica, solo aquellas que se consideren más apropiadas.

Es importante destacar que el ámbito total de estudio no presenta una superficie lo suficientemente amplia en cada sección, por ello se ha realizado en base a 5.000 m² puesto que es una unidad de análisis que se ajusta mejor a la realidad territorial existente.

1.4 METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO MEDIOAMBIENTAL

A partir de la información proporcionada por la memoria informativa y las observaciones obtenidas a partir de las salidas de campo, se ha realizado un diagnóstico ambiental. Este diagnóstico nos dará una serie de datos que juntos nos proporcionaran una información relevante a la hora de interpretar el escenario medio ambiental actual.

1.5 OBJETIVOS

Para este estudio se plantea un fin único que es conocer las características del ámbito API-04.

En el caso del diagnóstico sociodemográfico el principal objetivo es representar de manera gráfica los datos más destacables y el análisis de otras variables que consideramos interesantes para el diagnóstico.

1.6 DIÁGNOSTICO

El diagnóstico territorial se realizará entrelazando los datos que se exponen en el documento de referencia, con las nuevas aportaciones de las herramientas metodológicas utilizadas y con los datos obtenidos tras las diferentes salidas de campo para ver la problemática ambiental existente.

1.7 DIAGNÓSTICO SOCIO-DEMOGRÁFICO

Es importante realizar un estudio integro que nos ayude a interpretar las diferentes variables territoriales que afectan a la población residente en el ámbito de estudio, y, por eso, también es necesario conocer las características que definen a esta población, la historia que le precede, su evolución espacial en el entorno, y un análisis demográfico que nos ayude a tener una visión global del conjunto del territorio en cuanto a las necesidades sociales que requieren los ciudadanos.

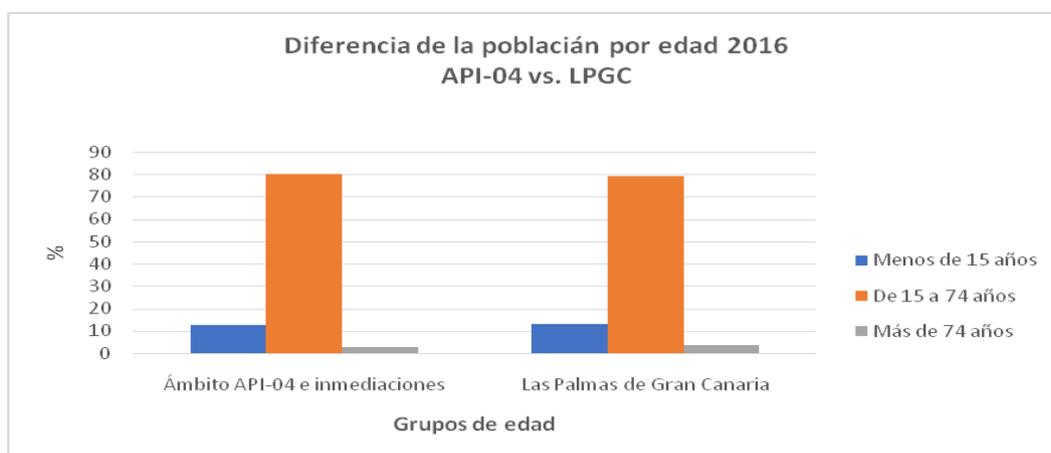
En este caso, el risco de San Juan - San José presenta unos rasgos singulares que giran, por un lado, al sentimiento de pertenencia como colectivo, y por otro, al entorno geoespacial en donde se desarrollan ciertos relictos de patrimonio histórico importantes en la configuración de la evolución territorial y que es importante destacar.

Hay que resaltar que la población residente forma parte de la ordenación territorial. El diagnóstico social y demográfico nos dará información detallada para posteriormente interpretar una lectura global de los datos obtenidos, proponiendo así, determinadas actuaciones territoriales que ayuden a responder a la vulnerabilidad en cuanto a la accesibilidad, la movilidad y equipamientos dotacionales, que, según el resultado del propio diagnóstico, resolverán la problemática existente. La delimitación y la selección del límite del área de estudio se realizan en base a las secciones censales, en este caso disponemos de ocho secciones censales.

1.7.1 Caracterización de la población

En cuanto a la caracterización de la población residente en el risco de San Juan – San José, podemos observar que en un conjunto de 8 secciones (que ocupan una superficie de 370.946,932 m²), aunque tenemos que tener en cuenta que en el documento informativo aparece 8 secciones, una de ellas la sección 10, no se tomarán en cuenta los datos demográficos de población, pues la parte de esta sección se encuentra en el API-04, que corresponde a la avenida y la iglesia, pero el dato de población se ha obviado ya que difuminaría el dato real del diagnóstico demográfico del risco de San José-San Juan.

Gráfico 1. Diferencia de la población por edad 2016. API-04



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

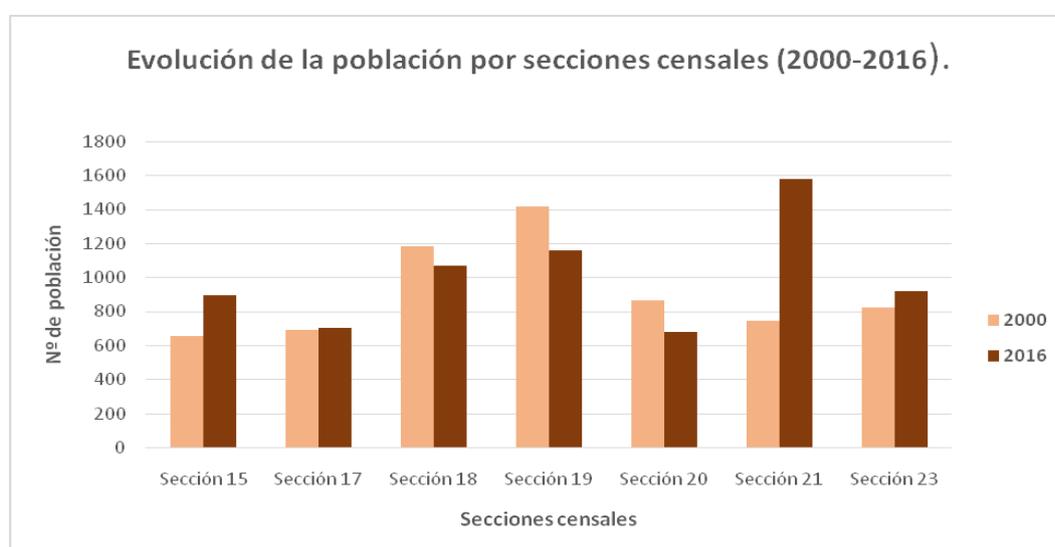
A partir del volumen de la población en el entorno urbano de San Juan – San José, podemos observar que la mayoría de las secciones han sufrido un leve incremento de la población actual (2016) con respecto al año 2000. Mientras que la primera mitad se corresponde con las secciones más periféricas del ámbito de estudio, la otra mitad, las cuales han notado un leve descenso poblacional, se corresponden con las secciones más centrales del ámbito de estudio.

De manera general, la población en el ámbito de estudio ha experimentado un aumento de la población de 615 habitantes, lo que se corresponde con un 8.8 % del total. Sin embargo, este pequeño aumento es coincidente con el aumento de la población del municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Así que el crecimiento poblacional es positivo.

*Al extraer la sección 10 del análisis demográfico, resulta que el dato de población real dentro de la delimitación del área de estudio (API-04) es de 6.226 personas para el año 2016, y 6.370 para el año 2000, lo que supone una disminución de la población (-144) en contraposición a lo que se refleja en la memoria informativa de un aumento de la población al estar incluida la sección 10.

1.7.2 Evolución de la población

Gráfico 2. Evolución de la población por secciones censales.



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

A partir del gráfico en el que podemos observar la evolución de la población por secciones censales desde el año 2000 al 2006:

A rasgos generales podemos apreciar que las secciones 15, 17, 21 y 23 presentan un incremento de población mientras que la sección 18, 19 y 20, observamos como estas secciones decrecen en número de habitantes.

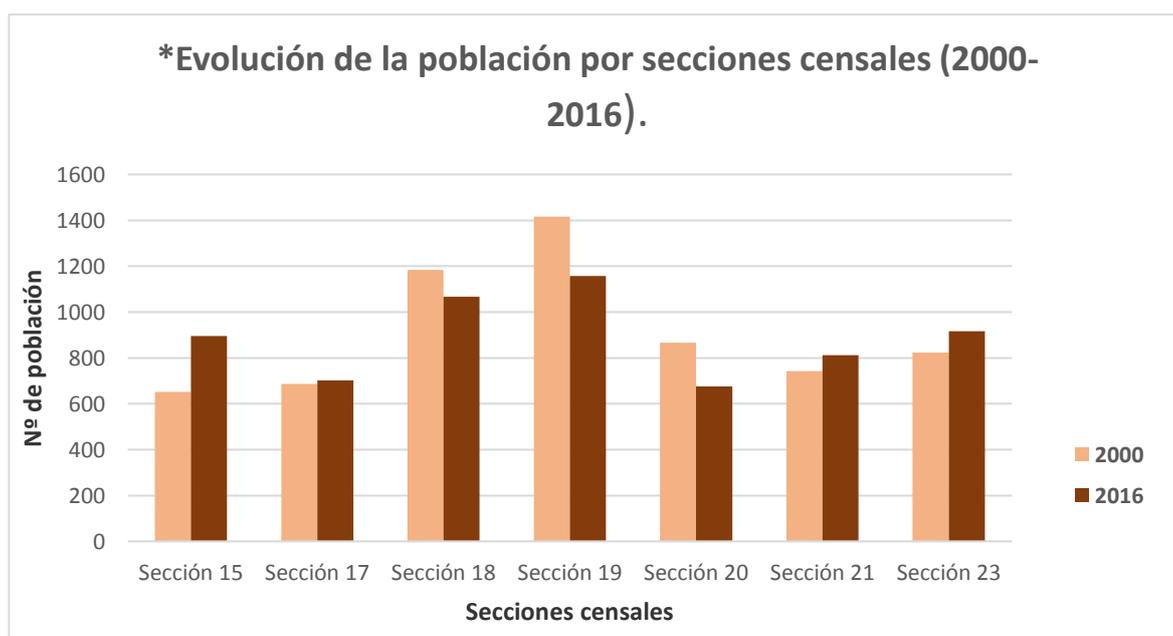
- Corrección sección censal 21.

Debemos recalcar que en la memoria informativa describe un aumento porcentual del 112% en la sección 21, sin embargo, en el gráfico que representa los porcentajes en la sección 21 por grupo de edades el porcentaje de incremento con respecto a los datos censales del año 2000 es de un 9.4%.

Tras la lectura del gráfico que representa el incremento de población relacionando los datos del año 2000 con respecto al año 2016, resalta un dato que destaca entre las secciones analizadas. En la sección 21, el aumento de población del año 2000 al 2016 llama la atención ya que supone un aumento porcentual del 112%.

Al analizar la estructura jerarquizada por edades y la evolución demográfica, resulta que el porcentaje de incremento corresponde a un 9,4%. Para confirmar el dato hemos realizado una regla de tres, el año 2000 que corresponde a 7949 – 1579 “Sección 10”, y averiguaremos ese incremento de población real de la sección 21 realizando una regla de tres, entre el dato porcentual y el total de la sección censal. El dato obtenido es de 812 personas que se le sumará al total del año 2000 para obtener el valor de población del barrio, sin la sección 10 y con la corrección de la sección 21.

Gráfico 3. Corrección evolución de la población.



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

1.7.3 Distribución de la población

En cuanto a la densidad de población, ha sido calculada por cada 5.000 m² porque son superficies pequeñas como para usar hectáreas. Destacamos la vulnerabilidad de pérdida de población en general y destacamos aquellas áreas donde existe una mayor pérdida poblacional por cada sección.

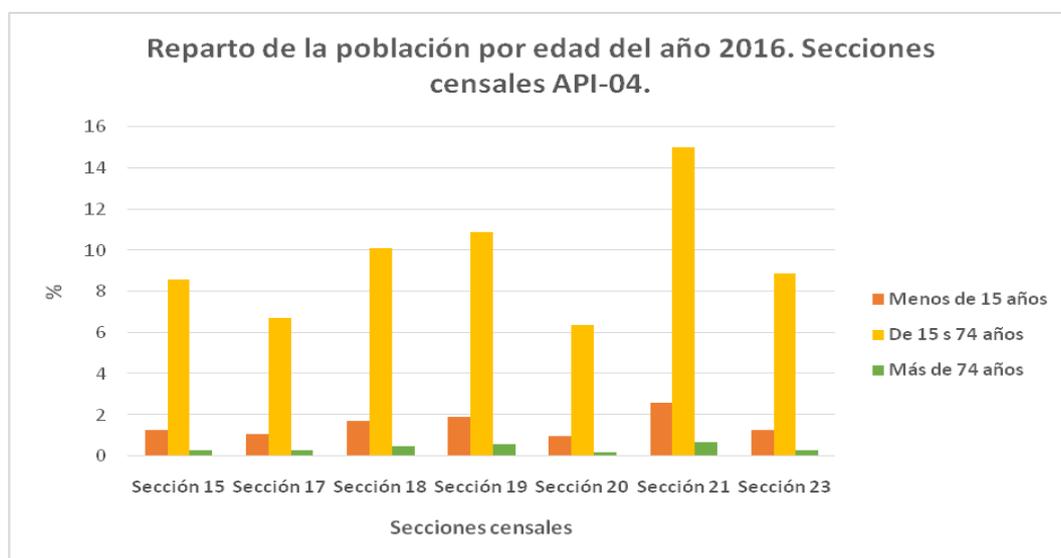
Basándonos en el área total de cada sección, las áreas menos densas se corresponden con las secciones 23, 18 y 15 por lo que entendemos que existe una pérdida de población por algún motivo, sobre todo se refleja en las secciones 18 y 17.

Con respecto a la cartografía de la densidad de población por cada 5.000 m² podemos observar como las secciones 15, 18 y 23 se corresponden con una densidad aproximada del 80-90 habitantes por cada 5000m², lo que supone una de las densidades más bajas que se identifican en nuestro ámbito con aquellas áreas dotacionales y de equipamientos y con el barrio más reciente.

Por el contrario, donde encontramos una mayor densidad son las secciones 17, 19 y 21 con una densidad en torno a 100-120 habitantes por cada 5.000 m².

Por lo que se puede sacar en conclusión que las áreas más densas se concentran en torno al centro de San Juan –San José, sobre todo aquellas que se delimitan con el paseo de San José, en las que se observa mayor concentración entorno a esta área. Sin embargo, en los extremos del ámbito representa una concentración menor de población, bien sea por ser los espacios donde se ubican las principales dotaciones y son zonas de ladera y mayor pendiente que pueden dificultar la movilidad y el asentamiento.

El reparto por grupos de edad nos ayudará a reflejar el grado de juventud-envejecimiento que se relaciona con la demanda de dotaciones y servicios, la movilidad entre otras.

Gráfico 4. Reparto de la población por edad

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

A partir de los grandes grupos de edad, la población residente en el ámbito de estudio (San Juan – San José) ha experimentado un descenso de la población menor de 15 años en casi la totalidad de las secciones, exceptuando la número 21, sin embargo, el total del conjunto del ámbito API-04 marca una mayor diferencia porcentual (año 2000 al 2016) con respecto al resto de la ciudad.

Se percibe un aumento de la población mayor de 74 años en casi la totalidad de las secciones, exceptuando la sección 23 correspondiente al barrio nuevo formado por una veintena de inmueble de emplazamiento recientes y formato de viviendas adosadas.

Observamos como el grupo predominante es la población que se sitúa entre los 15 y 74 años con un 79,9% de la población total, que corresponde con la población activa. Sin embargo, podemos asimilar un progresivo envejecimiento medio de la población que consolida la madurez de la estructura social.

Como podemos observar a continuación, en los diagramas de sectores de las diferentes de secciones que abarcan el ámbito API-04 e inmediaciones, el grupo de edad mayoritario y predominante en la totalidad de secciones, es el grupo de población situado entre los 15 y 74 años superando el 80% de la población total.

En definitiva, los datos analizados a partir de este tipo de gráficos nos muestran un reparto poblacional por grupos de edad muy homogéneo.

Gráfico 5. Grupo de edad mayoritario por cada sección.



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

Contamos con tan solo hay una diferencia de un 2% en cuanto a la distribución por sexo. La distribución de mujeres y hombres a lo largo del API-04 por secciones es más o menos homogénea y no difiere mucho del resto del conjunto de Las Palmas de Gran Canaria.

En lo que respecta a la población predominante del municipio, los residentes autóctonos vienen siendo la gran mayoría de la población, esto se debe a que el barrio San Juan –San José no ha sufrido muchas transformaciones que hayan incidido en la población autóctona, a pesar de que este dato se haya reducido al largo de las últimas décadas.

La presencia de población extranjera frente a la autóctona es muy poco significativa frente al resto del municipio, sin embargo, San Juan-San José ha vivido un incremento desde comienzos del siglo XXI, pasando de 0,8% a un 2,5% actualmente. Aun así, el dato de población extranjera no deja de ser poco relevante frente al de población autóctona.

Cuadro 1. Distribución de la población extranjera

	ITALIA	MARRUECOS	COLOMBIA	CHINA	Total sección	Total población	%
Total nacionalidad	19	19	16	14	68	6.985	0,97
Sección 015	4	2	3	0	9	895	1,01
Sección 017	1	5	3	0	9	702	1,28
Sección 018	1	10	2	1	14	1.067	1,31
Sección 019	2	0	2	8	12	1.157	1,04
Sección 020	6	0	0	0	6	670	0,90
Sección 021	2	2	3	1	8	1.577	0,51
Sección 023	3	0	3	4	10	917	1,09

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

Respecto a la población extranjera no aporta datos significativos, tras su análisis confirmamos que no llega a un 1% del total de la población total del ámbito API-04.

*La sección 10 del área de estudio del Plan Especial tan solo recoge una pequeña porción del área de registro censal dedicado al uso religioso, es por ello que el valor de datos censales en cuanto a los datos de población no sería necesario abordar.

1.7.4 Otros indicadores de análisis

Ha sido interesante analizar el Atlas de Vulnerabilidad Urbana del Ministerio de Fomento, recopilando la información de distintas variables que nos ayudan a comprender la realidad territorial del ámbito de estudio en base a indicadores sociales, expresados en mapas temáticos. Esta herramienta metodológica es útil a la hora de analizar la vulnerabilidad sociodemográfica y hemos elegido la distribución espacial de la población de mayor de 64 años que viven en hogares unipersonales. En este caso observaremos la clasificación cuantitativa de la leyenda que nos proporciona el atlas. Es importante destacar este dato para crear una lectura territorial del entorno que será de importancia a la hora de proponer las determinaciones territoriales que mejor se adapten a las necesidades sociales y que el territorio nos exige. Hay que destacar que los datos obtenidos son del año 2011 y observamos como en la sección 19 y 20 este indicador demográfico es más notorio que en el resto de secciones.

La presencia de un alto porcentaje de población sin estudios en los riscos San-Juan San-José comparado con el total del término municipal es un indicador que también nos proporciona el atlas y es destacable. Observamos como en la sección censal 17 el porcentaje es menor, representando el 12-18% del total poblacional, mientras que en el resto de las secciones poseen un porcentaje comprendido entre el 18 % y el 72 %.

1.7.5 Datos de vivienda y superficie edificada asociados a la población

Teniendo en cuenta la superficie total de parcela edificada 355.352 m², la densidad de la población por parcela edificada y por cada 5.000 m², nos indica que en las secciones 20 y 17 tienen una densidad mayor de 80 hab/5.000m² siendo estas las secciones con menor densidad, sin embargo, donde mayor densidad se observa es en las secciones 21 y 19 con una densidad mayor de 110 hab/5.000m², el resto de secciones 23,18 y 15 la densidad se oscila entre 80 y 110 hab/5.000m². De estos datos extraemos como conclusión que las zonas menos densas bien presentan una pérdida poblacional o el uso de edificaciones, están destinadas a otros usos diferente al residencial, como es el caso de la sección 17.

Por otro lado, teniendo los datos del número total de 2.048 viviendas, siendo las secciones con más números de viviendas son los 21,19 y 15 superiores a 300 viviendas, si comparamos con la densidad de parcela edificada coincide las secciones 21 y 19 que presentan mayor densidad.

Cuadro 2. Número total de viviendas

Sección	Nº total de viviendas
15	302
17	179
18	276
19	347
20	252
21	485
23	206

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

1.7.6 Densidad de vivienda

Por un lado, hemos tomado el dato de la superficie de parcela edificada ya que se ha eliminado las áreas de las grandes dotaciones, aunque incluyendo las áreas de los solares vacíos, por otro lado, se ha usado las mismas unidades por cada 5.000 m² como en los demás cálculos y teniendo todo esto en cuenta el número de viviendas por 5.000 m² son muy parecidas entre 29 y 31 vivienda/5.000 m².

Sin embargo, si tenemos en cuenta estos mismos valores, pero tomando la superficie total del área de la sección obtenemos unos datos difuminados ya que el dato real de la densidad de vivienda considera los espacios libres y solares vacíos, desvirtúan ese valor real de la densidad en cuanto al conjunto edificado dedicado al uso residencial.

Como que en la sección 23 obtenemos unos valores de 18 viviendas por 5.000 m² mientras que si tomamos solo el total de la superficie edificada se obtiene 27 viviendas pro 5.000 m², siendo este el dato más dispar al comparar ambas cartografías (Densidad de vivienda por cada 5.000 m² de superficie edificada y la Densidad de vivienda por cada 5.000 m² de superficie total).

1.8 CONCLUSIONES

En definitiva, la metodología empleada en este estudio ha permitido la aproximación al conocimiento demográfico de la zona de estudio correspondiente con el ámbito API-04.

Ha sido necesario conocer las diferentes distribuciones de la población y señalar la variedad de impactos, riesgos y potencialidad para comprender como incide cada una de ellas dentro de dicho ámbito y su grado de competitividad con respecto al interior del territorio.

En el Risco de San Juan-San José, se ha tenido en cuenta tales variables mencionadas anteriormente en sus respectivos diagnósticos con el fin de resolver la vulnerabilidad que se presenta el área de estudio.

En cuanto al diagnóstico sociodemográfico:

Los aspectos a tener en cuenta para las conclusiones son los siguientes:

- La distribución espacial de la población envejecida en porcentaje.
- La densidad de la población por secciones.
- El peso que tiene el conjunto edificado con respecto al área de los riesgos.
- La evolución entre los años 2000-2016 del % de población joven, envejecida y económicamente activa de San Juan-San José.

A modo resumen se puede caracterizar la población del ámbito API-04 como una población dispar. En general la mayoría de la población se concentra en las secciones centrales del ámbito, 19, 20 y 21 (ver planos al final de esta Sección), siendo esta última donde se concentra el mayor número de personas y que ha aumentado su población desde el año 2.000 en todos los grupos de edades.

Igualmente, en estas secciones centrales también destaca un mayor porcentaje de población de más de 64 años en viviendas unipersonales.

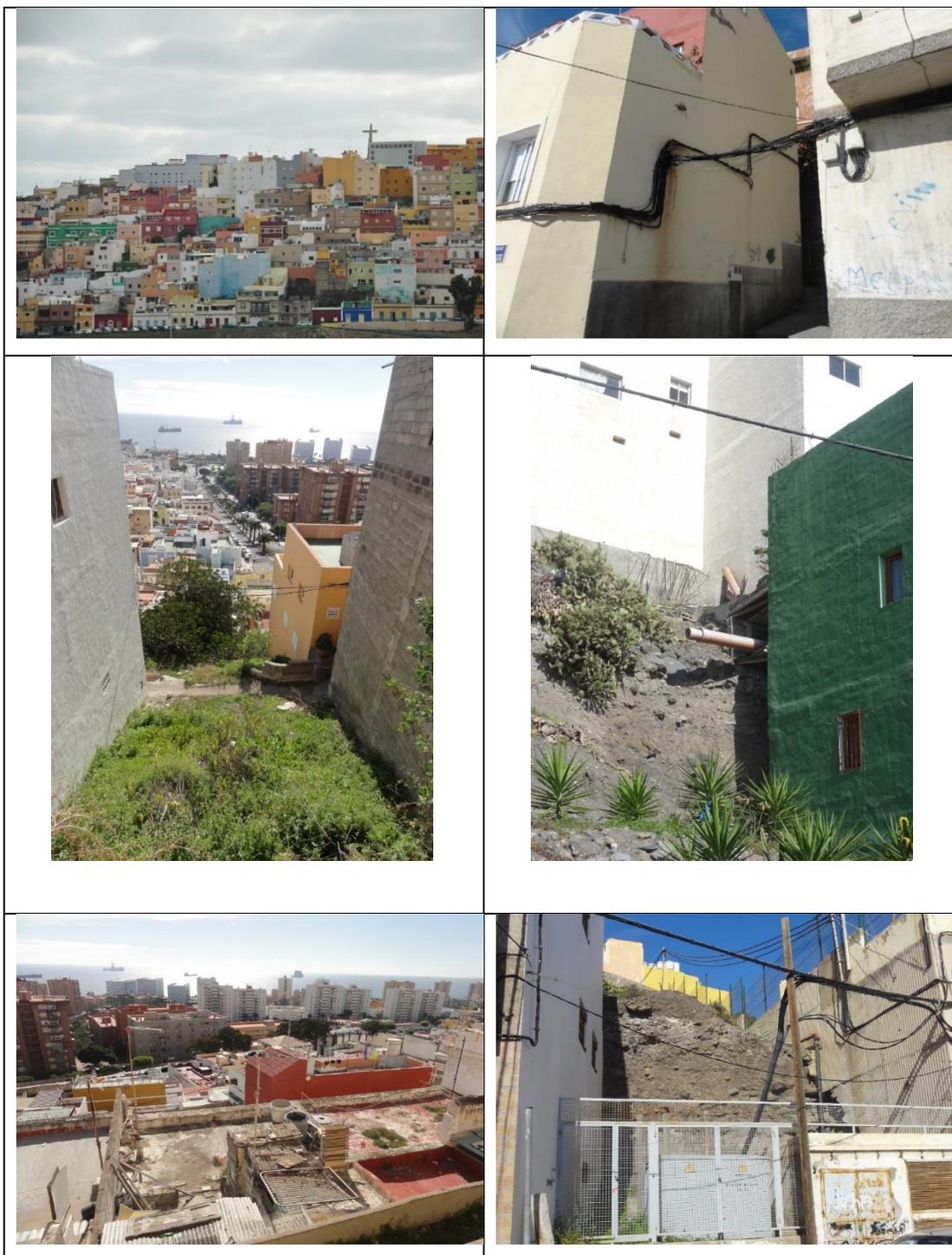
Así pues, se identifica que las zonas menos densas son los extremos del ámbito, sobre todo en San Juan, aunque esto no significa que haya menos habitantes en estas secciones, sino que, al contar con mayores superficies de espacios libres y dotaciones, hace que la densidad sea menor.

Las secciones centrales presentan también una concentración de viviendas mayor que las secciones de los extremos.

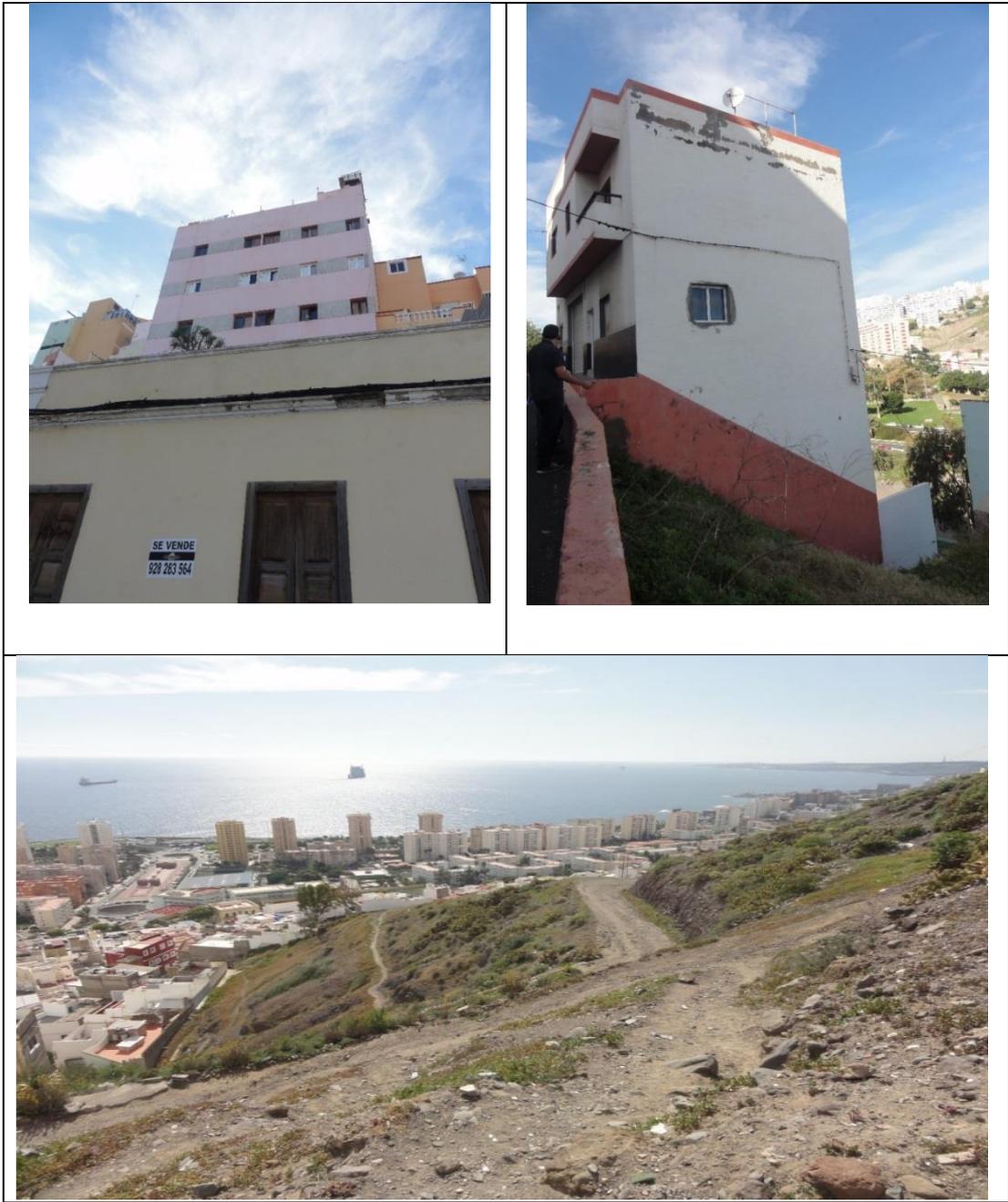
En general, desde el punto de vista ambiental, se recomienda estudiar las debilidades y que estas no incrementen el riesgo derivado de las mismas, así como tratar de fortalecer los puntos más fuertes para aprovechar las oportunidades,

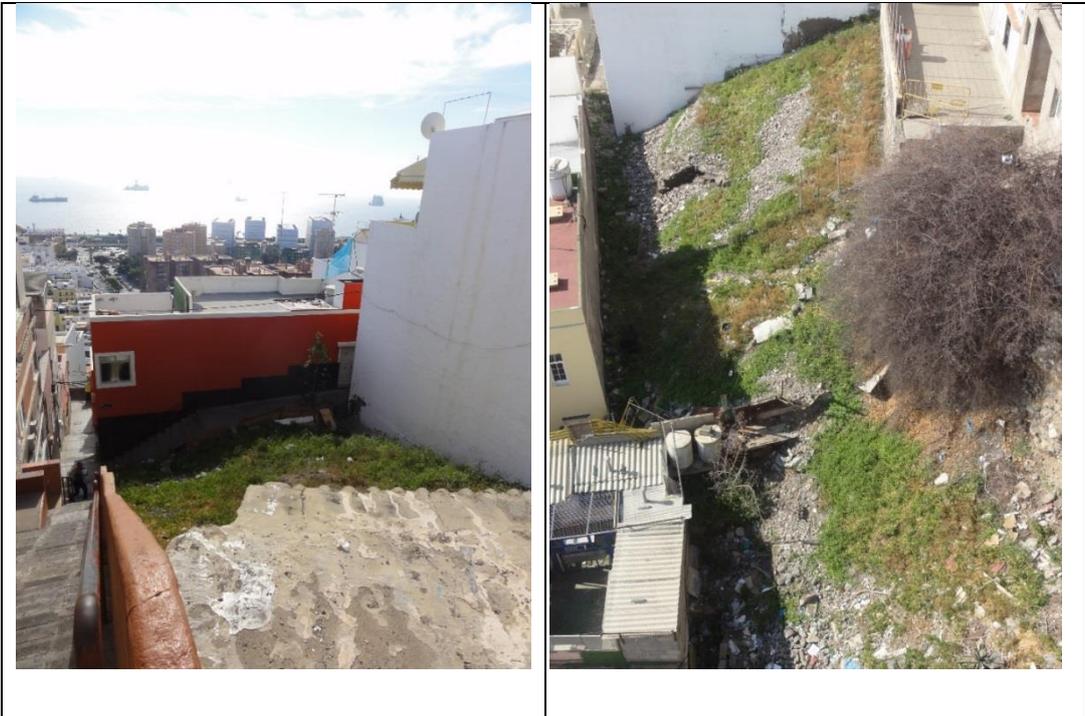
eliminar las amenazas para potenciar las capacidades relacionadas con ellas, y, por último, explotar y aprovechar las oportunidades de la manera más eficiente posible, transformando los puntos débiles en puntos fuertes. Esto hará posible la realización de nuevas propuestas para la mejora y la creación de nuevas vías de comunicación, dotar de nuevos equipamientos y servicios y facilitar el desplazamiento, eliminando las enormes y disparidades territoriales que existen sobre el escenario actual del ámbito de estudio.

ANEXO FOTOGRÁFICO



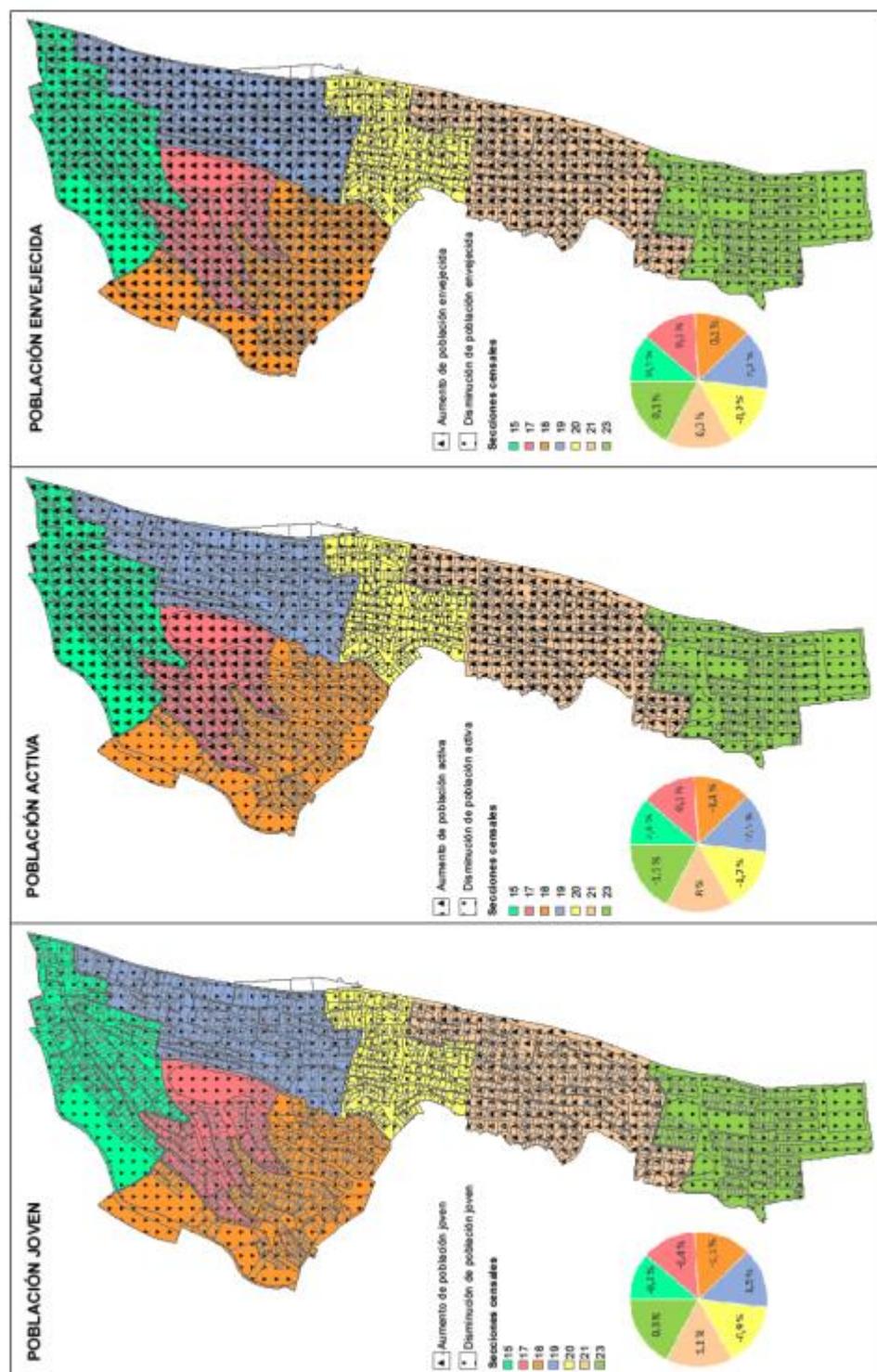


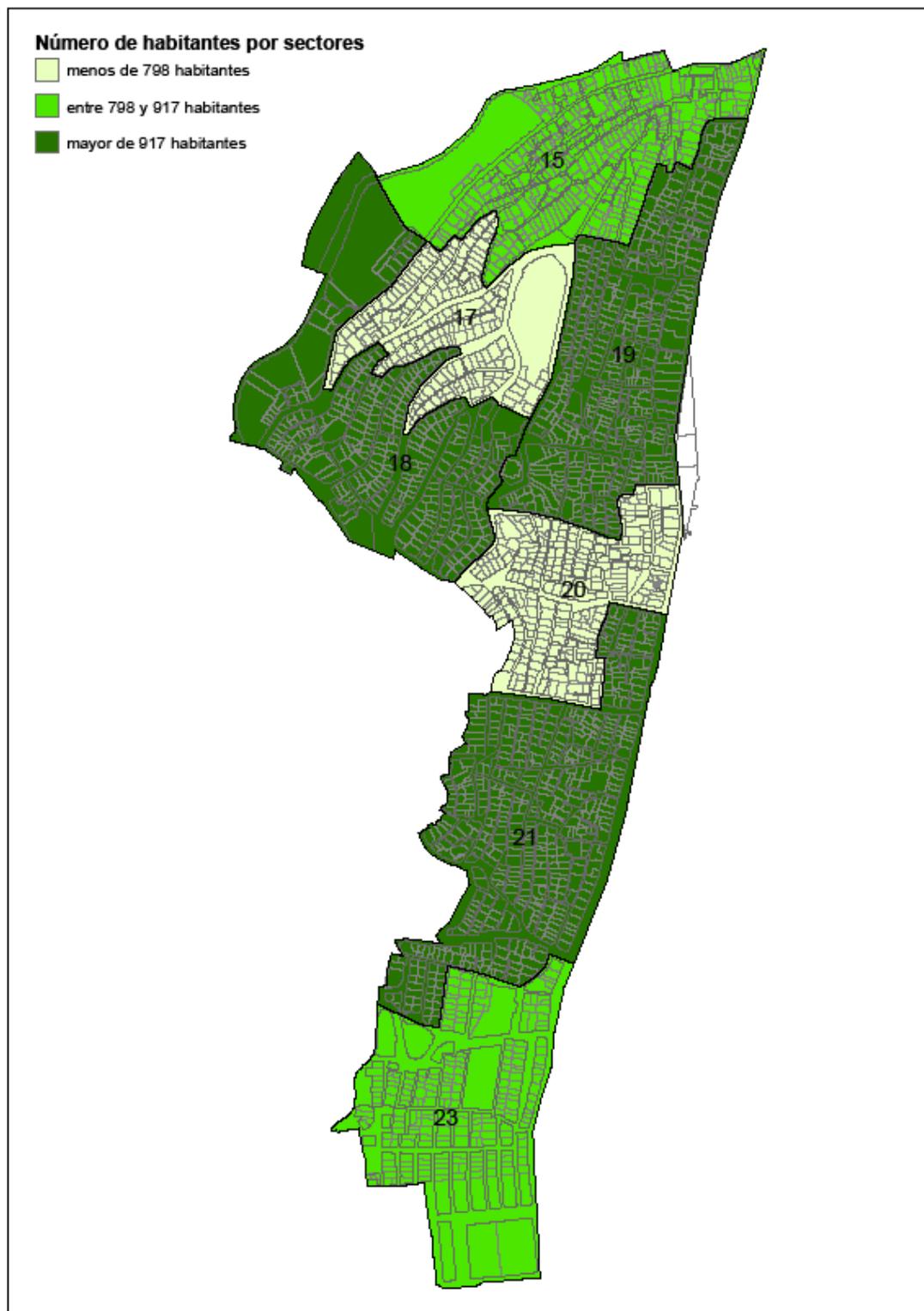


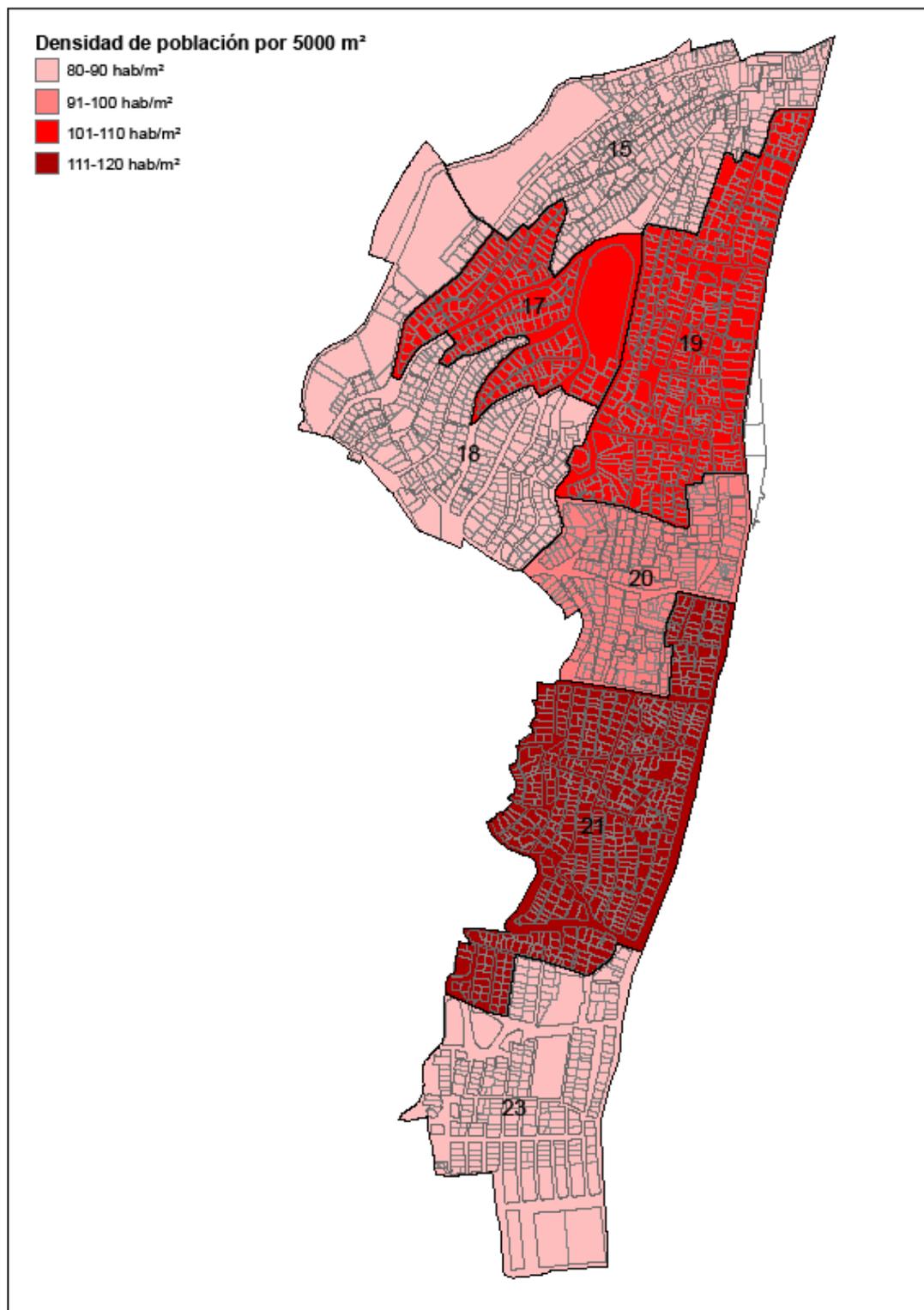


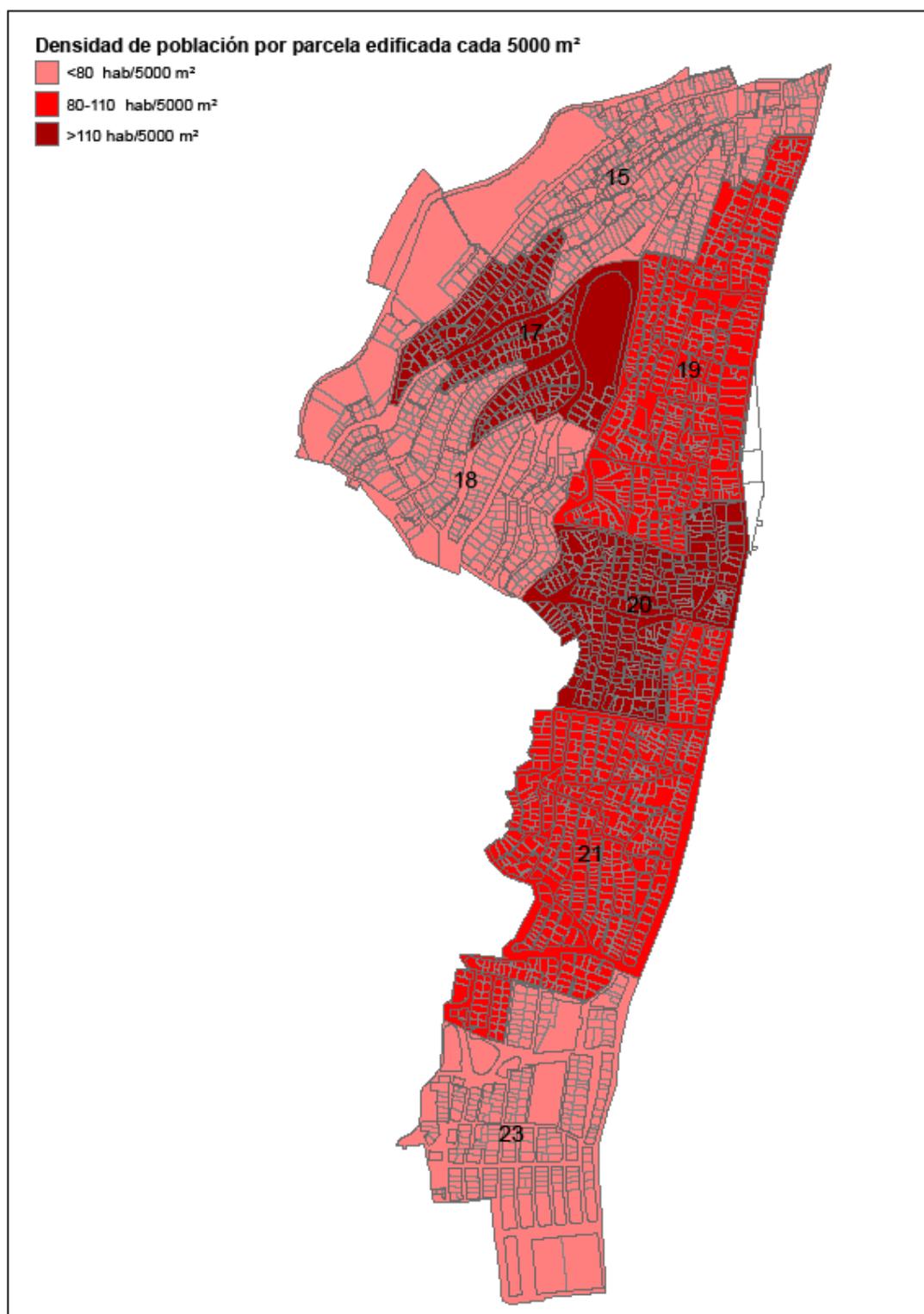
ANEXO CARTOGRÁFICO

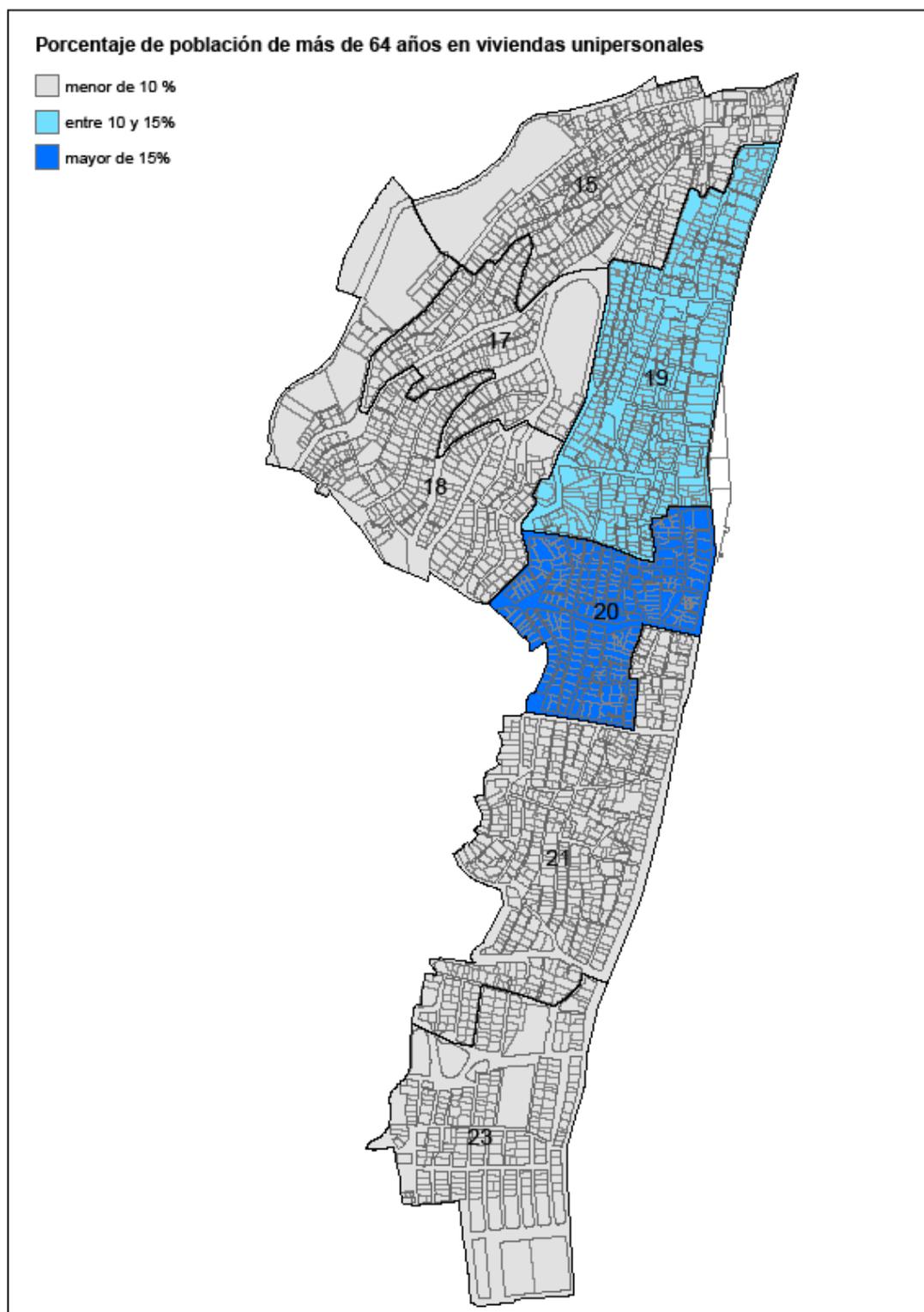
Evolución de la población entre el año 2000 y 2016 por sectores

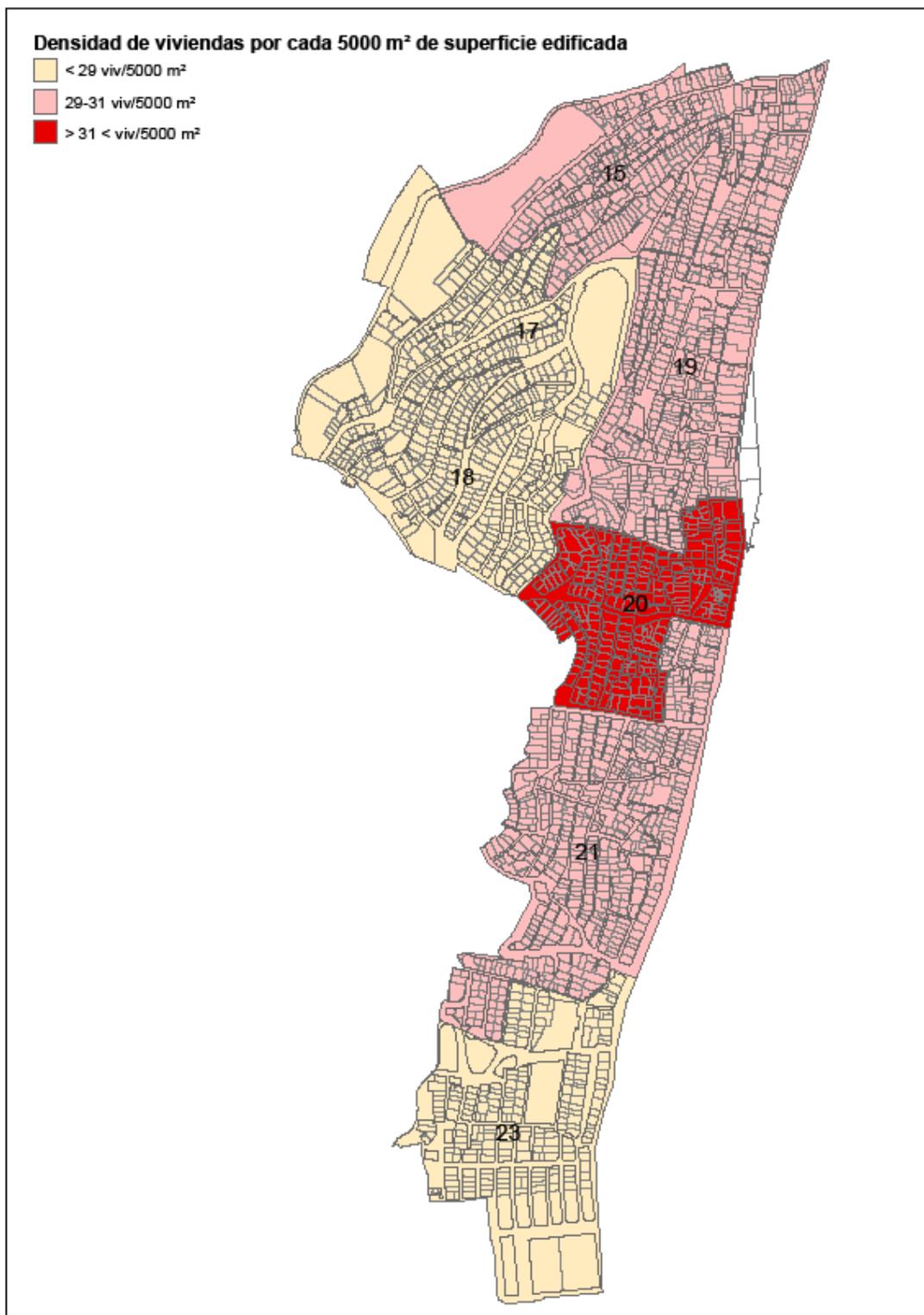


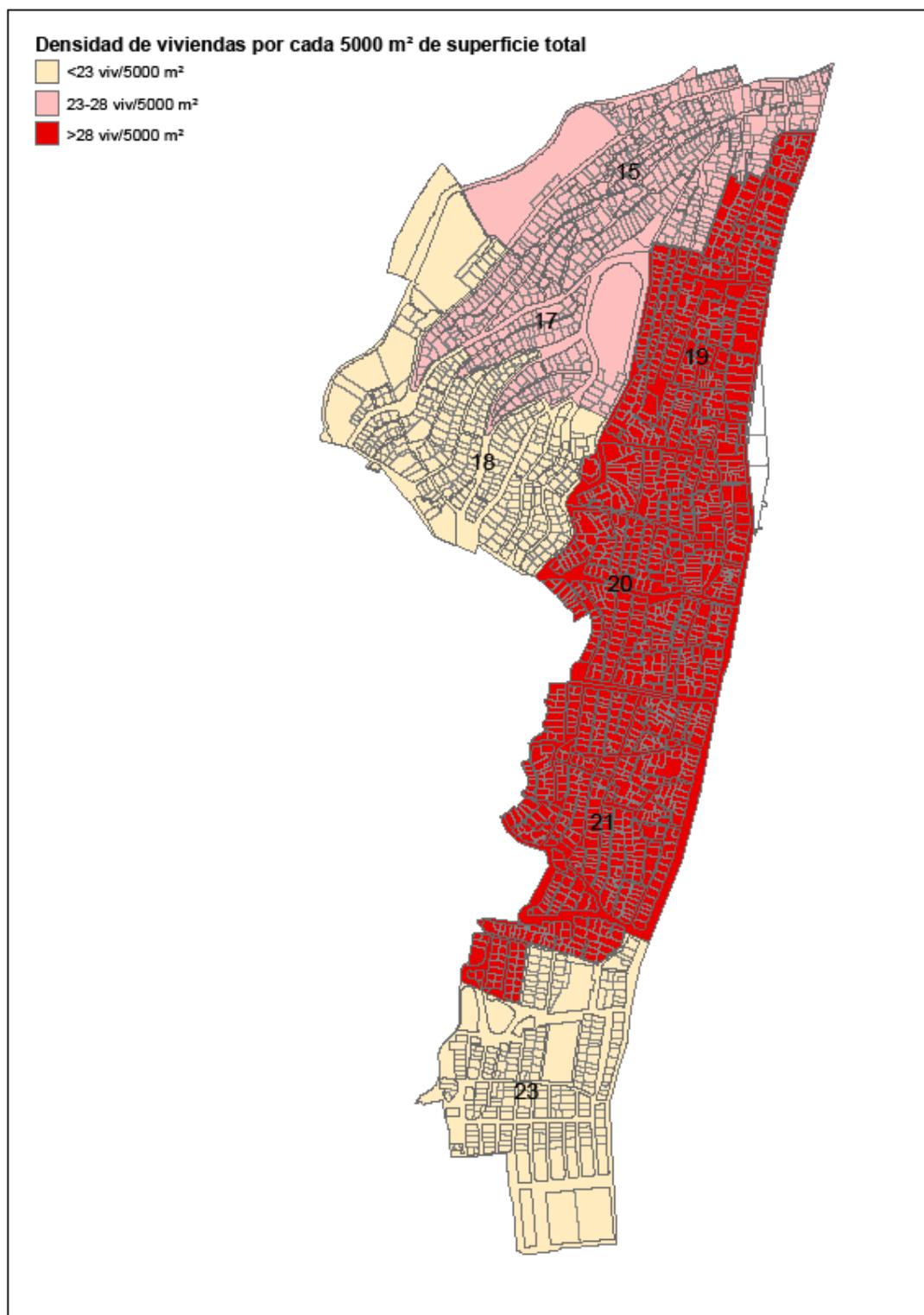












2. DIAGNÓSTICO AMBIENTAL

2.1. DEFINICIÓN DE UNIDADES HOMOGÉNEAS

A lo largo del documento correspondiente a la Memoria Informativa se han sintetizado las principales características del API-04; el soporte físico sobre el que se asienta la urbanización, los valores medioambientales presentes y los diversos factores que intervienen en la ocupación edificatoria del espacio. Esas características unidas al proceso histórico de conformación urbana, dotan al ámbito analizado de una identidad propia que le otorga tratamiento diferenciado en el planeamiento municipal.

En este sentido, los Riscos de San Juan -San José, en función de sus singularidades urbanas, desprenden un conjunto de unidades homogéneas, que han estructurado y dado cohesión a la formación del espacio.

Dichas unidades ya han sido analizadas con detalle en otros apartados de la memoria informativa. A continuación, y de cara a su utilidad en el apartado diagnóstico, resumimos sus aspectos descriptivos en el siguiente cuadro.

DEFINICIÓN DE UNIDADES HOMOGÉNEAS DE ANÁLISIS		
1. Real de San Juan y Carretera del Centro	33.637 m ²	Unidad espacial que actúa como borde urbano respecto a la ladera septentrional del barrio de San Juan
2. Ladera norte de San Juan	79.834 m ²	Ocupación histórica y espontánea de la ladera, estructurada entre las vías Real de San Juan y Batería de San Juan en la cúspide del lomo
3. Batería de San Juan	12.144 m ²	Eje divisor de los Riscos de San Juan y San José con presencia de varios equipamientos y espacios libres culminando el lomo
4. Ladera este de San Juan	27.172 m ²	Formato contemporáneo de ocupación espontánea de la ladera entre las calles Practicante Romero Montenegro, Tártago, Real de San Juan y Paseo de San José
5. Risco de San José norte	34.315 m ²	Formato contemporáneo de ocupación espontánea de la ladera entre las calles Miguel Servet, Compás, Tártago y Paseo de San José
6. Risco de San José superior	21.434 m ²	Coronación del barrio de San José en su vertiente oriental
7. Risco de San José central	87.216 m ²	Unidad espacial con formalización compleja que configura el sector central del barrio tradicional de San José
8. Paseo de San José	33.830 m ²	Unidad espacial desarrollada en paralelo al Paseo de San José que ejemplifica el formato de ocupación histórica de la vía
9. Cementerio Inglés, parque y ladera	10.420 m ²	Unidad espacial entre el Paseo de San José y la cota superior de la ladera sin ocupación edificatoria residencial
10. San José sur. Barrio tradicional	21.868 m ²	Unidad espacial junto al margen de las calles Juan Sánchez Sánchez, Diana y Paseo de San José
11. San José sur. Barrio nuevo	13.754 m ²	Unidad espacial junto al límite meridional del barrio

2.2. ANÁLISIS Y DIAGNOSIS

2.2.1 Geología y geomorfología

Lo más reseñable de cara a la planificación urbanística y las condiciones de habitabilidad del barrio son las consecuencias que devienen a partir de un contexto orográfico en ladera de importante pendiente, donde el perfil natural predominante se define en valores superiores al 50%; siendo modelado por la intervención humana a partir del emplazamiento de las edificaciones y accesos (desmontes, algún talud, etc.).

Este desarrollo explica la importante oscilación del ámbito ordenado entre los 30 m. del Paseo de San José en las proximidades de la iglesia o la carretera del centro en las cercanías del Colegio San Juan Bosco y los 100-110 m. aproximados que se alcanzan en la cúspide del lomo de Santo Domingo en los alrededores de la batería de San Juan.

Por tanto, la vertiente de lomo sedimentario es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del API-04; si bien mediatizada por la “cubierta” urbanizada.

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

Estas características del relieve en pendiente, en conjunción con aspectos urbanos e impactos derivados de la intensa ocupación afectan directamente a la planificación, la posibilidad de establecer equipamientos y dotaciones, las condiciones de movilidad y accesibilidad y el incremento de factores de riesgo natural.

Por su parte, tratándose de un conjunto urbano consolidado, las características del relieve que puedan resultar de interés natural o paisajístico para el diagnóstico, se encuentran irreversiblemente condicionadas por la antropización del suelo y la subsiguiente transformación de cualidades o singularidades relacionadas con la litología, la definición geológica, la morfología física o su configuración expositiva.

2.2.2 Vegetación y fauna

En correlación con el epígrafe anterior, no se ha conservado ningún ecosistema natural en el ámbito objeto de ordenación ni en su entorno más o menos inmediato, prevaleciendo una superficie urbana intensamente antropizada.

El análisis y diagnóstico de la situación ambiental advierte no obstante de la presencia de puntuales ejemplares de vegetación arbórea y pequeños conjuntos

ajardinados que se entienden como hitos naturales en el paisaje y en la calidad ambiental del entorno.

Por tanto, se trata de un ámbito donde la representación natural se corresponde con elementos aislados de ornamentación en el espacio público y con un matorral xérico de sustitución en los espacios de ladera abierta y en los solares e intersticios no edificados que en buena parte han alcanzado su madurez y autonomía vital.

En varios ajardinamientos dispuestos por todo el ámbito del API-04, en el parque del sector meridional próximo al Cementerio Inglés y a lo largo del Paseo de San José, pueden observarse individuos de eucalipto (*Eucalyptus globulus*), palmera canaria (*Phoenix canariensis*), palmera washingtonia (*Washingtonia filifera*), acacia (*Acacia spp.*) e individuos menores de drago (*Dracaena draco*), de ficus (*Ficus benjamina*), de ficus de hoja grande (*Ficus macrocarpa*), etc.

En los sectores de ladera desnuda y en los pequeños enclaves interiores no cubiertos por la edificación, el irreversible efecto de la ocupación antrópica ha destruido irreversiblemente toda formación propia del matorral xérico de tabaibal-cardonal que correspondería a su emplazamiento, si bien, aún es posible observar ejemplares aislados de balos, aulagas, tabaibas, verodes o vinagreras proliferando tímidamente entre plantas crasas, cactus y trepadoras rastreras de naturaleza ornamental, o especies invasoras como la tunera, la pita o el rabo de gato.

No existen enclaves considerados como Hábitat de Interés Comunitario ni ámbitos recogidos en la Red Natura 2000 como consecuencia de su biodiversidad singular.

LISTADO DE VEGETACIÓN PRESENTE EN EL ÁMBITO DEL API-04

<p><u>Vegetación espontánea</u></p> <p>Prolifera preferentemente en laderas abiertas perimetrales, en solares vacíos e intersticios no edificados. Aparecen especies propias de ambientes xerófilos entremezcladas con especies nitrófilas y ruderales, plantas ornamentales e invasoras de diverso tipo.</p>	<i>Rumex lunaria</i> (vinagrera)
	<i>Kleinia neriifolia</i> (verode)
	<i>Pennisetum setaceum</i> (rabo de gato)
	<i>Agave americana</i> (pitiera común)
	<i>Opuntia spp.</i> (tunera)
	<i>Nicotiana glauca</i> (tabaco moro)
	<i>Ricinus communis</i> (tártago)
	<i>Mesembryanthemum crystallinum</i> (barrilla)
	<i>Phoenix canariensis</i> (palmera canaria)
	<i>Plocama pendula</i> (balo)
<i>Launaea arborescens</i> (Ahulaga)	
<p><u>Ajardinamiento y vegetación ornamental</u></p> <p>Se localiza a modo de arboleda de mediano y pequeño porte que recorre determinadas aceras, plazas en zonas centrales y parterres puntuales.</p>	<i>Ficus benjamina</i> (ficus)
	<i>Acacia spp</i> (acacia)
	<i>Phoenix canariensis</i> (palmera canaria)
	<i>Ficus microcarpa</i> (laurel de indias)
	<i>Washingtonia filifera</i> (palmera washingtonia)
	<i>Bougainvillea spectabilis</i> (bougainvillea)
	<i>Dracaena draco</i> (drago)
	<i>Eucalyptus globulus</i> (eucalipto)

2.2.3 Paisaje

Por sus connotaciones ambientalistas, el paisaje siempre ha estado asociado y ha sido un recurso natural de gran trascendencia para el estudio y la conservación de los espacios naturales. Sin embargo, el concepto de paisaje no debe limitarse exclusivamente a este tipo de espacios, sino que debe aplicarse también a los tejidos urbanos consolidados. Aparte de que en todos ellos es posible encontrar en mayor o menor medida elementos naturales reseñables, la percepción del entorno doméstico por parte de la población residente y la planificación estética o visual del mismo tiene un importante papel en el bienestar humano y la calidad de vida. No olvidemos que estos son conceptos fundamentales en el objeto genérico de la renovación y rehabilitación urbana que está detrás de la estrategia urbanística para los riscos históricos de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

El paisaje actual de estos enclaves está en permanente evolución como consecuencia de los procesos de ocupación y transformación de los usos urbanos del suelo y sus piezas territoriales asociadas (conjunto edificado, red de accesos, dotaciones y equipamientos, infraestructuras, espacios libres y zonas verdes, laderas). De esta manera, el desarrollo de estos elementos presenta un resultado específico en la definición del paisaje resultante, siendo la urbanización residencial espontánea y por tanto no planificada en ladera el componente estructurante a partir del que se

produce una serie de relaciones e interdependencias que dan unidad paisajística perceptiva al ámbito de ordenación y determinan su calidad visual.

A la hora de valorar el paisaje del ámbito de estudio se parte de tres preceptos básicos ineludibles: su carácter perceptivo; su condición sintética, que incluye elementos visibles y no visibles de carácter natural y antrópico; y, su naturaleza dinámica y la continua evolución-transformación como espacio urbano.

El concepto de “Valor paisajístico” hace referencia a la estimación perceptiva del resultado formal en que se manifiesta el entorno a partir de la coexistencia e implantación del conjunto edificado y los restantes elementos espaciales que participan del espacio urbanizado, así como la relación entre esta coexistencia y el soporte físico y medioambiental del suelo. En este sentido, la valoración paisajística del conjunto urbano del API-04 San Juan – San José es bajo desde las dos principales escalas de análisis y percepción; el conjunto edificado, concebido como el núcleo urbano en ladera de notable pendiente observado desde una perspectiva panorámica externa y los elementos espaciales concretos que forman parte del conjunto urbano y que se visualizan desde las miradas interiores que aporta la calle y la individualización de cada elemento constructivo.

De esta manera, teniendo en consideración la realidad territorial abordada hemos establecido tres factores principales de valoración:

- Estado del conjunto edificado.
- Regularidad de la trama urbana.
- Presencia de elementos cualificadores (vegetación, espacios verdes y elementos patrimoniales).

Los valores asignados a cada factor, siguen una escala común del 1 al 5 que se corresponde con:

1. Muy baja.
2. Baja.
3. Moderada.
4. Alta.
5. Muy alta.

A través de los principales puntos de visualización externa, el conjunto edificado de los barrios de San Juan y San José aparece a la vista como varias laderas densamente edificadas que orientadas al este-noreste se elevan sobre un interfluvio sedimentario que separa la cuenca del Barranco Guiniguada de la plataforma costera y la Vega de San José. El aspecto exterior del conjunto evidencia una intensa antropización,

denotando por sectores percepciones tan contradictorias y heterogéneas como las de la regularidad-irregularidad constructiva y la impronta multicolorida o uniformemente gris de las fachadas.

En la escala cercana que implica la calle y el recorrido a pie por el barrio, el paisaje urbano se detalla y diversifica. Aparece la sensación de descuido en el mantenimiento de las edificaciones y se multiplican las deficiencias; predomina el bloque visto de las fachadas desnudas, las medianeras ciegas de alta relación de aspecto y muchos elementos constructivos propios de entornos con fenómenos de precarización habitacional y abandono. La percepción en esta escala de análisis se decanta hacia una mayor sensación de caos e improvisación.

No obstante, se diferencian claramente dos sectores urbanos en lo que a valoración paisajística se refiere.

Por un lado, los ámbitos históricos que crecen en tono al Real de San Juan o el Paseo de San José donde el paisaje adquiere valoración positiva a partir de la representatividad perceptiva de la condición de risco urbano histórico, el desarrollo tradicional del barrio y un frente pintoresco y colorido de fachadas expuesto al exterior, y por otro lado, los sectores de ladera superiores, de ocupación más reciente y topográficamente menos accesibles, donde aparecen desarrollos edificatorios con signos de inadecuación arquitectónica, desorden, heterogeneidad constructiva y deficiente relación con la pendiente, predominando solares vacíos que acumulan escombros y residuos, infraviviendas y medianeras y fachadas de alto impacto visual.



Fotográfico 1, 2, 3 y 4. Vistas parciales de San Juan – San José

En base a la división del ámbito de análisis en unidades homogéneas, la valoración del paisaje puede quedar resumida en la siguiente tabla:

CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA API-04

<i>UNIDAD</i>	<i>DEFINICIÓN</i>	<i>VALORACIÓN</i>
1. Real de San Juan y Carretera del Centro	Desestructuración y descontextualización respecto al barrio tradicional	Baja
2. Ladera norte de San Juan	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente	Muy baja
3. Batería de San Juan	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente	Baja
4. Ladera este de San Juan	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente. Medidas cromáticas en fachadas	Baja
5. Risco de San José norte	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente. Antropización	Baja
6. Risco de San José superior	Impronta negativa de medianeras. Solares y espacios vacíos a media ladera que acumulan basura y escombros, irregularidad arquitectónica	Muy baja
7. Risco de San José central	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente. Impronta negativa de medianeras	Baja
8. Paseo de San José	Distorsión de la tipología edificatoria, alto volumen de tráfico, homogeneidad constructiva y mayor planificación respecto al conjunto del barrio	Moderada
9. Cementerio Inglés, parque y ladera	Deficiente relación visual con la vertiente. Solares, espacios vacíos, basuras y escombros. Cualificación positiva a partir de los espacios verdes creados en torno al parque y el Cementerio Inglés	Moderada
10. San José sur. Barrio tradicional	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente	Baja
11. San José sur. Barrio nuevo	Distorsión de la tipología edificatoria y deficiente relación visual con la vertiente. Cualificación positiva de la arboleda	Moderada

2.2.4 Riesgos naturales

Atendiendo a la posibilidad de episodios climáticos severos, como única recurrencia natural que pudiera afectar al ámbito del API-04 desde el punto de vista del riesgo a población y bienes, el propio PGO define este sector urbano como un área del tipo VI, asociada a un riesgo natural medio en la posibilidad de desprendimientos y escorrentías de lluvias torrenciales como fenómenos más relevantes.

Como espacio urbano consolidado en laderas de pendiente acentuada, la fisiografía del terreno en relación a la red hídrica y sus canales de evacuación adquiere particular relevancia.

Ésta se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia hacia la cuenca del Barranco de Guiniguada a través del cauce de Barranco Seco en el sector septentrional y hacia la Vega de San José y la plataforma costera en el frente de ladera oriental, siguiendo los procesos asociados a la dinámica de la escorrentía natural.

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

En consecuencia con todo ello, hemos establecido para el ámbito de API-04, la concurrencia de 4 aspectos principales que devienen en situaciones de riesgo relacionados con episodios climáticos desfavorables y que permiten la confección de un mapa de riesgos, que ayude a localizar las áreas y sectores más conflictivos, posibilitando la adopción de medidas específicas que reduzcan o eliminen sus efectos.

a) Inestabilidad de taludes

Se formaliza en solares vacíos, intersticios entre edificaciones, sectores de ladera desnuda y puntos concretos del área urbana afectada por desmontes, remoción de tierras, o gran acumulación de vertidos. En función de la naturaleza de los materiales depositados, la relación de aspecto y los altos valores de pendiente topográfica, sectores concretos de terreno pueden ser susceptibles de movilización descontrolada con el consiguiente riesgo para personas y bienes. El riesgo se ve incrementado a través de la posibilidad de concurrencia de episodios climáticos adversos en forma de fuertes precipitaciones que saturen el suelo y provoquen desprendimientos, descalzamientos o avenidas.

b) Puntos de escorrentía concentrada

Se localizan en sectores concretos, donde la dinámica de laderas, las características de la red hídrica y las modificaciones topográficas derivadas de la actividad y la ocupación humanas posibilitan la confluencia de torrentes hídricos de dimensiones que superan los valores propios de la escorrentía difusa o laminar. En función de la cantidad de agua precipitada en un tiempo determinado, estas áreas pueden llegar a convertirse en un riesgo para la población y el entramado urbano al transportar de manera violenta ladera abajo apreciables caudales de agua que a su paso pueden arrastrar material rocoso y elementos que forman parte del paisaje urbano cotidiano. Localizarlos y "domesticarlos" mediante la planificación urbana debería

de bastar para que sus posibles efectos sobre bienes y personas se vieran disminuidos.

c) Áreas de encharcamiento

Aparecen conformadas por lugares donde el sistema de drenaje y la configuración topográfica posibilitan la acumulación del agua de lluvia creando balsas y charcas de dimensiones variables. En el caso de los riscos de San Juan – San José, las áreas de encharcamiento no resultan un fenómeno recurrente a lo largo del barrio, localizándose preferentemente en sectores de vías inferiores que en función del trazado y la pendiente actúan como pequeños vasos de acumulación.

d) Lugares expuestos a viento

Las características de orientación y localización respecto al cauce natural de un barranco de primer orden, convierten a determinados ámbitos del Lomo de Santo Domingo sobre el que se asientan los barrios de San Juan y San José en un área susceptible de verse afectada por la incidencia del viento. Dicha circunstancia puede ser considerada llegado el caso, como un factor limitante en lo concerniente a usos, actividades, plasmación edificatoria y características constructivas.



Fotográfico 5, 6, 7 y 8. Taludes inestables, puntos de escorrentía concentrada, áreas de encharcamiento y lugares expuestos a viento en el ámbito del API-04

2.2.5 Impactos

Resulta obvio señalar, que, en las circunstancias actuales, los impactos ambientales que se generan en el interior del API-04 tienen como factor constituyente las actuaciones humanas sobre el espacio, y el intenso proceso de antropización generado por la ocupación edificatoria y urbanizadora.

Una vez realizado el diagnóstico de la situación actual, los impactos constituyen un elemento importante en el marco de actuación futura, en tanto que sobre ellos girarán muchas de las propuestas normativas y de ordenación.

En el espacio que ocupa el Risco de San Juan – San José, existe una situación generalizada de impactos derivados de la actividad humana en tanto que los mismos son inherentes a un proceso urbanizador y edificatorio concreto que tiene a la ocupación espontánea, la autoconstrucción y la baja calidad y deterioro de las edificaciones como principales factores desencadenantes y explicativos.

Como aspecto positivo, cabe decir que la mayor parte de los impactos son de carácter reversible a partir de adoptar medidas concretas de ordenación o medidas sociales de educación ambiental y concienciación ciudadana.

Los principales impactos detectados en el ámbito de ordenación del API-04 se encuentran agrupados en dos grandes categorías; por un lado los que responden a la emisión, vertido o deposición de sustancias contaminantes, incluyendo en este apartado los ruidos y humos provenientes del tráfico o actividades industriales o pseudoindustriales concretas y los impactos visuales y paisajísticos derivados casi en su totalidad de la inadecuación arquitectónica o degradación de edificaciones, acometidas e infraestructuras y la existencia de vacíos constructivos y solares.

a) Contaminación urbana

- Vertidos y residuos urbanos: Es un impacto que adquiere relevancia en algunos sectores concretos de ambos riscos, sobre todo y por dimensiones en el Risco de San José. La acumulación de vertidos y residuos se distribuye en puntos y sectores concretos, apareciendo casi exclusivamente en solares y vacíos constructivos, sin que se pueda establecer una zonificación concreta relacionada con los procesos edificatorios y las características de ocupación del barrio. En algunos casos, se trata de restos de obras, maderas, tuberías, áridos y materiales análogos, en otros casos, se trata de la mera acumulación de basura doméstica. En ambos casos, estas acumulaciones de desechos provocan insalubridad general, malos olores puntuales, inestabilidad topográfica en los casos más graves y proliferación de ratas e insectos nocivos.



Fotográfico 9 y 10. Basuras y escombros en diferentes sectores de los Riscos de San Juan y San José

- Contaminación acústica y olfativa: No es un impacto reseñable en el área de análisis del API-04 y a falta de industrias o concentración de actividades generadoras de ruidos o gases nocivos, su incidencia se ciñe al tráfico rodado que se desarrolla en el Paseo de San José, colindante al barrio en su sector oriental.

b) Impactos visuales y paisajísticos

Están principalmente relacionados con el estado de deterioro de la edificación tradicional y con las inadecuaciones constructivas que ha promovido en muchos sectores de ambos barrios el fenómeno de la autoconstrucción y la urbanización no planificada.

Se trata de un impacto generalizado conformado en base a situaciones diversas en las que participan cuestiones relativas a la distorsión arquitectónica, el ornato, los cromatismos, la desproporción volumétrica, el empleo de materiales discordantes y la exposición visual.

A continuación, señalamos como más reseñables los que atañen a:

- Medianeras ciegas de alta relación de aspecto bien por sus dimensiones o exposición.
- Fachadas inacabadas o discordantes de alta exposición visual.
- Añadidos volumétricos de alta visibilidad.
- Alta visibilidad y concentración desproporcionada del cableado eléctrico.
- Acometidas de transporte de agua, alcantarillado o evacuación de pluviales en situación de resalte sobre el terreno.

Desde el punto de vista espacial, a través de la significación del impacto se puede establecer una zonificación que configura un mapa de deterioro visual y paisajístico mayor en aquellos sectores más desfavorables topográficamente, surgidos en

épocas más recientes y sin la debida planificación. Los sectores más próximos a los núcleos primigenios de los dos barrios y aquellos que sirven de contacto a la infraestructura viaria de la autovía del Centro a través de parcelas de dotación y equipamientos, notablemente ajardinados, presentan menor incidencia negativa.



Fotográfico 11, 12, 13 y 14. Inadecuaciones edificatorias en el ámbito del API-04

c) Localización de impactos

Acudiendo a la sectorización del ámbito en unidades homogéneas, la localización de los principales impactos no establece diferenciaciones reseñables excepto en el caso de los derivados de contaminación olfativa y auditiva. Repartiéndose los referidos a vertidos de basuras y escombros y la inadecuación paisajística de una manera más o menos regular sobre la trama edificatoria central desarrollada en los sectores de pendiente más desfavorables, disminuyendo la presencia de los mismos en los sectores inferiores cercanos a los núcleos históricos, menos afectado por la topografía desfavorable y de mayor consideración estética y visual en función de su significación histórica y patrimonial. Por su parte, las afecciones derivadas de la presencia de humos y ruidos se concentran en el contacto con el Paseo de San José en el sector oriental.

d) Significación del impacto

De manera general hemos seguido la metodología de los Criterios Relevantes Integrados (Buroz, 1994), elaborando índices para cada impacto identificado y cada unidad espacial establecida a través de la división del ámbito en unidades homogéneas de análisis.

En forma específica este método considera en una primera fase la calificación de los efectos según los siguientes criterios (Buroz, 1994; Meneses y Gayoso, 1995):

- **Tipo de acción** que genera el cambio.
- **Carácter del impacto.** Positivo o negativo.
- **Intensidad.** Se refiere al vigor con que se manifiesta el impacto. El valor numérico de la intensidad se establece entre 0 y 10.
- **Extensión** o influencia espacial. Es la superficie afectada por el impacto tanto directa como indirectamente o el alcance global sobre la componente ambiental. La escala de valoración es la siguiente: generalizado (10), local (5) y muy local (2).
- **Duración.** Establece el período de tiempo durante el cual el impacto involucra cambios ambientales. Se utiliza la siguiente pauta: mayor a 10 años, largo (10), de 5 a 10 años, Mediano (5) y de 1 a 5 años, corto (2).
- **Magnitud.** Es un indicador que sintetiza la intensidad, duración e influencia espacial. Es un criterio integrado, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$M_i = \Sigma[(I_i * W_I) + (E_i * W_E) + (D_i * W_D)]$$

Donde: I = intensidad, W_I = peso del criterio intensidad, E = extensión, W_E = peso del criterio extensión, D = duración, W_D = peso del criterio duración.

M_i = Índice de Magnitud del efecto i

$$W_I + W_E + W_D = 1$$

- **Reversibilidad.** Capacidad del sistema de retornar a una situación de equilibrio similar o equivalente a la inicial una vez cese la causa de impacto.

Puede ser:

- o Irreversible si se trata de una capacidad de reversibilidad baja o reversible a un plazo muy largo (50 años o más) valoración 10.

- Parcialmente reversible si se trata de una capacidad de reversibilidad media, medio plazo. Valoración 5.
 - Reversible. Reversibilidad alta. El impacto es completamente reversible en un periodo de 0 a 10 años. Valoración 2.
- **Riesgo.** Se refiere a la probabilidad de ocurrencia del impacto sobre la totalidad del ámbito. Se valora según la siguiente escala: alta si afectara a más del 50% (10), media si afectara entre el 10 y el 50% (5) y baja si afectara entre el 1 y el 10% (2).
- **El índice integral de impacto ambiental VIA.** El desarrollo del índice de impacto se logra a través de un proceso de amalgamiento, mediante una expresión matemática que integra los criterios anteriormente explicitados. Su formulación es la siguiente:

$$VIA_i = \prod [R_i^{wr} * RG_i^{wrg} * M_i^{wm}]$$

Donde: R = reversibilidad, wr = peso del criterio reversibilidad, RG = riesgo, wrg = peso del criterio riesgo y M = magnitud, wm = peso del criterio magnitud.

VIA = Índice de Impacto para el componente o variable i. Además $w_r + w_{rg} + w_m = 1$

Los pesos relativos asignados a cada uno de los criterios corresponden a los siguientes:

$w_{intensidad}$	= 0.40
$w_{extensión}$	= 0.40
$w_{duración}$	= 0.20
$w_{magnitud}$	= 0.61
$w_{reversibilidad}$	= 0.22
w_{riesgo}	= 0.17

- **Significado.** Se refiere a la importancia relativa o al sistema de referencia utilizado para evaluar el impacto. Consiste en clasificar el índice o VIA obtenido, según las siguientes categorías: mayor de 8 MUY ALTO, de 6 a 8 ALTO, de 4 a 6 MODERADO, de 2 a 4 BAJO y menor de 2 MUY BAJO.

La significación de los impactos ambientales referidos al ámbito del API-03, una vez aplicados los índices de valoración expuestos en las líneas precedentes queda resumido en el siguiente cuadro.

SIGNIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES EN EL ÁMBITO DEL API-04

<i>UNIDAD</i>	<i>IMPACTOS</i>	<i>SIGNIFICACIÓN</i>
1. Real de San Juan y Carretera del Centro	Contaminación acústica y olfativa	Moderado
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
2. Ladera norte de San Juan	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Muy alto
3. Batería de San Juan	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
4. Ladera este de San Juan	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
5. Risco de San José norte	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Moderado
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
6. Risco de San José superior	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Moderado
	Deterioro visual y paisajístico	Muy alto
7. Risco de San José central	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
8. Paseo de San José	Contaminación acústica y olfativa	Alto
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Bajo
9. Cementerio Inglés, parque y ladera	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Bajo
10. San José sur. Barrio tradicional	Contaminación acústica y olfativa	Bajo
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Moderado
11. San José sur. Barrio nuevo	Contaminación acústica y olfativa	Moderado
	Vertidos y residuos urbanos	Bajo
	Deterioro visual y paisajístico	Alto

2.3. CONCLUSIONES

Problemática ambiental. Debilidades y oportunidades

Teniendo en cuenta las condiciones territoriales que el desarrollo histórico y los nuevos impulsos urbanísticos han impuesto al Risco de San Juan – San José y asumiendo las circunstancias de un ámbito de colmatación urbanística que no permite nuevos crecimientos y desarrollos y si la reordenación de espacios deteriorados o en desuso. Considerando además toda la problemática inherente a este tipo de barrios tradicionales donde la ausencia en muchas etapas de su desarrollo de un urbanismo planificado ha generado una sinergia de dinámicas negativas en torno a la relación del habitante con el espacio en cuestiones de salubridad ambiental y condiciones de habitabilidad colectiva, estimamos centrar las conclusiones a este diagnóstico en torno a 4 grandes aspectos que pueden ser relacionados desde una perspectiva ordenancista a través de un dialogo esquemático que relacione debilidades y oportunidades.

1. Escasez o inexistencia de zonas verdes y espacios de ocio o esparcimiento al aire libre

En el apartado correspondiente a la vegetación, y en el referido a la disposición de dotaciones y equipamientos, ya quedó constancia de la práctica ausencia de manchas de vegetación planificadas e ideadas para el disfrute vecinal en el interior del barrio. Esta carencia se manifiesta paisajísticamente en un área decantada perceptivamente hacia la aglomeración edificada sobre relieve de destacada pendiente. Desde el punto de vista vivencial y de cara al habitante, se traduce en un lugar sin oportunidades al ocio y esparcimiento al aire libre, más allá de algún intersticio no edificado y habilitado a la función de pequeña plaza o parque. En este sentido, y al margen de las concretas medidas de ajardinamiento y ornato vegetal que demanda el espacio público de manera urgente, la oportunidad podría establecerse en la posibilidad de reconvertir espacios vacíos y solares en desuso en pequeños parques urbanos que tengan a la vegetación como protagonista y configuren por sectores espacios urbanos de barrio destinados al esparcimiento y el desarrollo de actividades al aire libre; huertos urbanos, jardines y parques aptos al desarrollo de actividades de salud física y espacios ambientalmente saludables que fomenten la educación ambiental y la conciencia cívica.

2. Deterioro paisajístico

Se relaciona con el deterioro e inadecuación del espacio edificado y la imagen que exporta toda la compilación de impactos visuales asociados a la falta de planificación y los procesos de autoconstrucción y crecimiento urbano espontáneo. Disposición y plasmación de medianeras, crecimientos

desproporcionados en altura, empleo de materiales discordantes o inadecuados, cromatismos, inacabados..., etc. La oportunidad de regeneración y rehabilitación pasa por programas de ornato y embellecimiento que lleven a la concienciación colectiva y el compromiso de mantener un estándar mínimo de adecuación por parte de propietarios y residentes.

3. Proliferación de espacios vacíos donde se acumulan vertidos y residuos

Supone un impacto con repercusiones en la salubridad general del espacio urbano que debe ser abordado desde la oportunidad de reconvertir parcelas y solares abandonados en lugares de uso concreto o en el establecimiento de medidas tales como cierres, vallados, e intensificación del control y las medidas de limpieza que restrinjan y eviten la deposición y acumulación de deshechos.

4. Existencia de barreras físicas al tránsito peatonal y los desplazamientos urbanos básicos

Por pura necesidad y naturaleza del espacio construido, el Risco de San Juan – San José es mayoritariamente un espacio peatonal vertebrado en su núcleo central, en torno a escaleras y rampas que salvan desniveles entre calles, edificaciones y distintos sectores urbanos. El estado de esta red de accesos peatonales, en la mayoría de los casos no planificada e informal, presenta deficiencias, inadecuaciones y estados de deterioro más que apreciables, creando en muchos casos barreras insalvables a la circulación y el desplazamiento de personas con problemas de movilidad, niños y ancianos.

Por otro lado, en los sectores más favorables topográficamente, la elevada cantidad de vehículos privados, provoca problemas de accesibilidad que de manera sintética se resumen en espacios insuficientes, aceras estrechas y dificultades para la superación de desniveles.

Por todo ello, consideramos la oportunidad de establecer con urgencia un plan completo de actuación que centre sus trabajos en el interior de ambos barrios, en los sectores más desfavorecidos desde el punto de vista de la accesibilidad y la conectividad. Eliminando obstáculos, mejorando la accesibilidad externa e interna (escaleras, rampas y aparcamientos) y mejorando la frecuencia y disposición del transporte público para conseguir una red más integrada y accesible con el resto de la ciudad. En definitiva, consolidando la movilidad urbana como un factor determinante en la mejora integral de las condiciones de habitabilidad y salubridad medioambiental de todo el ámbito.

3. DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

3.1 SÍNTESIS Y CONCLUSIONES OBTENIDAS DE LA FASE DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La presente fase de diagnóstico urbanístico consiste en elaborar un documento que, partiendo de la fase de información urbanística ya elaborada, sea capaz de obtener unas conclusiones decisivas y determinantes que sirvan como puntos de partida para futuras propuestas de ordenación urbanística en el Barrio.

3.1.1 Contexto histórico y cultural

El área del API-04, de los barrios de San Juan - San José, presenta una singularidad especial por su historia, situación, población y consolidación.

Nos encontramos ante un área muy diferenciada del resto de la Ciudad tanto por su peculiar situación, como por su fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que motiva su condición de barrio tradicional de características singulares, y que, a su vez forma parte de un conjunto de riscos urbanos con un evidente papel en la definición de la ciudad.

Barrios con un proceso histórico de asentamiento que arranca desde los siglos XVII, XVIII y XIX, documentado con una primera reseña histórica, de un plano de Pedro Agustín del Castillo, de 1686, consolidándose como núcleo en el S. XVII y como asentamiento marginal.

Es ya en el S. XIX, plano de Laureano Arroyo de 1898, cuando comienza a aparecer la urbanización, con el primer tramo del Paseo de San José. Consolidándose ya en el siglo XX, por el interior con una trama de callejuelas, pasadizos, escaleras, etc., creando lo que es una trama urbana irregular y de cierta complejidad.

Se conservan actualmente referencias arquitectónicas importantes de finales del siglo XIX y de principios del XX, que figuran en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica, emplazados en los márgenes de la Carretera de San José y en la Calle Real de San Juan.

Destaca el periodo de los años 1950 a 1975, en el que surge una gran expansión urbanística ascendiendo por las laderas, produciendo un fuerte grado de consolidación con formación muy parecida a la actual, basado en un modelo espontáneo, definiendo la trama irregular de la actualidad. Este periodo de expansión ha supuesto una ocupación de la edificación de más del 36% del conjunto edificado hasta el momento.

La foto fija en 1975, ya refleja un grado de consolidación del barrio con una formalización muy parecida a la actual.

Etapa ésta que se caracteriza por la generalización del modelo constructivo de la casa-salón, alterando sustancialmente las pautas compositivas de la vivienda tradicional y la casa terrera.

Ante esta situación es por lo que se plantea la necesidad de actualizar su ordenación, ya que la última es de hace más de 20 años, con varios ajustes que ya se han contemplado en el PGO de 2012, distinguido como Área de Ordenación Diferenciada API-04 (Ámbito de Planeamiento Incorporado).



DETALLE DEL PLANO DE LAS PALMAS GRAN CANARIA. Laureano Arroyo, 1898
Fuente. Cabildo de Gran Canaria y Museo Militar Regional de Canarias, 1995



FOTOGRAFÍA AÉREA DEL ÁMBITO URBANO EN QUE SE INTEGRA SAN JUAN-SAN JOSÉ, 1949
Fuente. Servicio Geográfico del Ejército

3.1.2 Variables ambientales más significativas

El ámbito agrupa las poblaciones asentadas en las laderas de los conocidos Riscos de San Juan por el Norte y Oeste, y El Risco San José por la vertiente Este. El primero abarca desde la cornisa hasta las proximidades de Barranco Seco, y calle Real de San Juan. El segundo, abarca desde las partes más altas de la ladera hasta el Paseo de San José, perceptible en el frente costero de la Vega de San José.



Vista panorámica desde el lado de San Nicolás

El entorno urbano consolidado mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en ladera conocida como “riscos urbanos” a lo largo del frente oriental de la ciudad y en las zonas aledañas al centro histórico de Vegueta y Triana.

Estas formaciones urbanas en áreas de acentuada pendiente, configuran un conjunto edificado de volumetría irregular y tipología arquitectónica determinada, con una gran organización en trama irregular, sin una red de accesos clara y una destacada densidad constructiva.



Vista desde la Vega de San José

Espacio de limitado interés ambiental en cuanto a escenarios naturales, sin embargo, confiere un paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva, que permanece en el tiempo en las imágenes históricas de la ciudad.

3.1.3 Variables sociales relevantes de la población residente

Para llevar a cabo una planificación urbanística lo más acertada posible de un ámbito concreto como son los Riscos, es indispensable tener en cuenta las singularidades que ofrece la población residente.

En el caso que nos ocupa, al igual que en el resto de los Riscos, la formalización urbana y ambiental del ámbito la ha configurado la propia población que reside en él, dado el modo generalizado de autoconstrucción de sus viviendas.

Por ello, son áreas donde el vecino se encuentra muy arraigado con el lugar donde vive, y, en consecuencia, es muy sensible a cualquier ordenación urbanística que transforme e influya en su entorno más próximo.

En el documento informativo, se recoge como aspectos singulares de la población residente del ámbito los siguientes:

- La ordenación urbanística debe ser un servicio público a la población residente.
- Rasgos y funciones básicas de la población.
- Relación directa entre la evolución de la población y la oferta de viviendas.
- Inmediatez o accesibilidad de dotaciones y equipamientos.
- Necesidades específicas de movilidad interior y de conexión con el resto de la ciudad.
- La población asociada a un tejido de actividad económica cercana que cubra las necesidades de empleo y servicios.

La población censada hasta el año 2016, se sitúa en 8.129 personas, dato éste que, comparado con datos del año 2000, el incremento ha sido mínimo, en unas 180 personas.

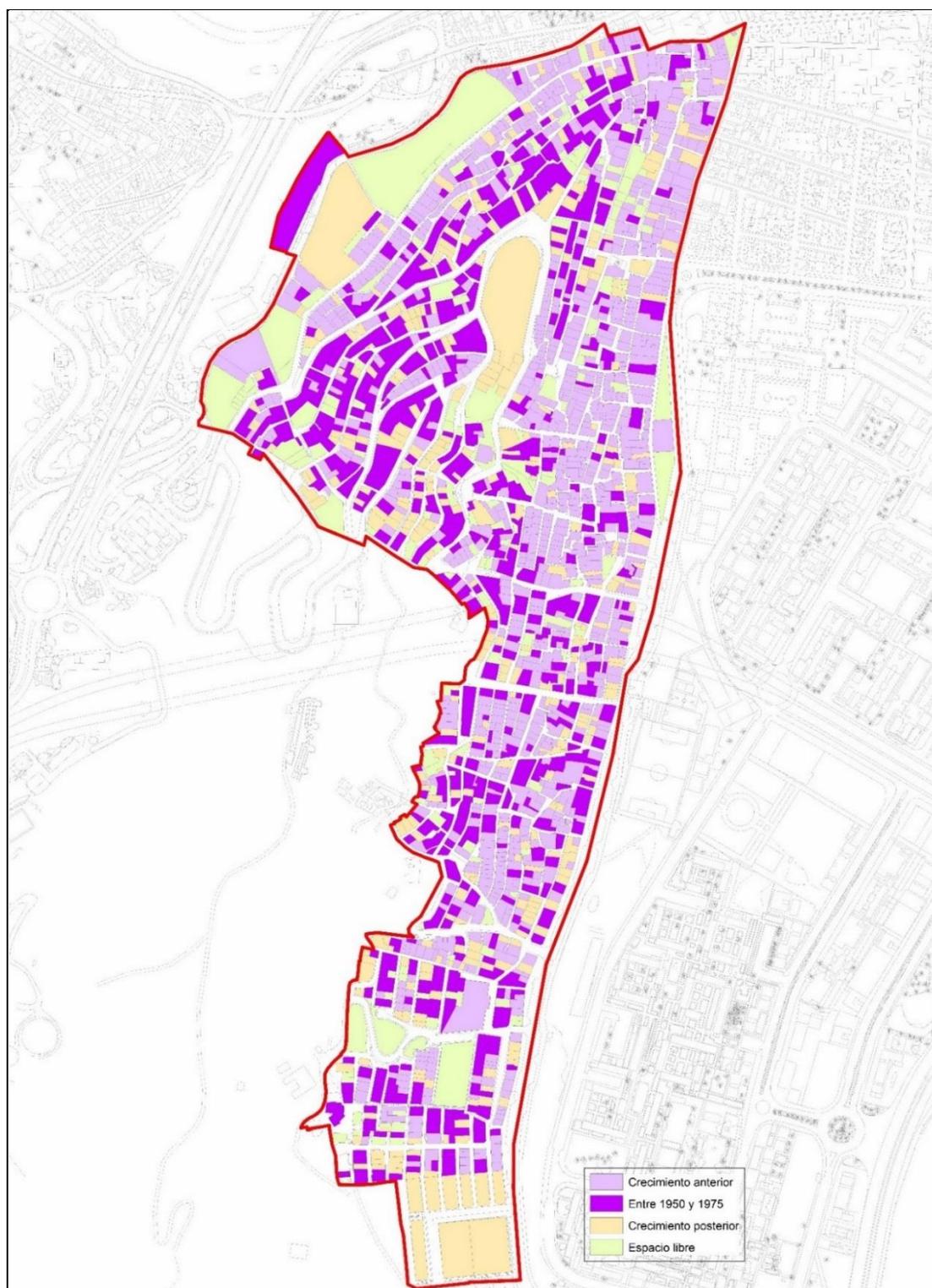
Sin embargo, en sectores centrales del ámbito se ha producido un descenso de la población. Efecto éste que coincide con los sectores más degradados y que, en el diagnóstico se reconocen como áreas de especial atención y de renovación, dada la presencia de infraviviendas, ruinas, y algunos solares abandonados.

Mientras que en el resto de la Ciudad existe una tendencia de envejecimiento de la población de la franja mayor de 74 años, en torno a un 5% y un 8%, en el caso de

San Juan-san José, existe la misma tendencia, pero en menor medida, con un 3,7% de población mayor.

Otro dato a tener en cuenta, es que, si en la gran expansión a partir de los años 50 existe una gran parte de población procedente del campo, al albor de la demanda de empleo en la construcción, en el periodo de los últimos 20 años, el incremento de población es de procedencia autóctona, predominantemente originaria del propio municipio.

En el siguiente plano se aprecia la gran expansión que supuso la ocupación por las edificaciones entre los años 1950 y 1975.



LAS PARCELAS CONSTRUIDAS ENTRE 1950 Y 1975 EN EL CONTEXTO ACTUAL DEL ÁMBITO
 Fuente. Dirección General del Catastro

En cuanto a la llegada de población extranjera, estimada en un 2,5%, no se considera como dato relevante en el presente caso, si lo comparamos con la tendencia de la ciudad, donde se ha llegado hasta un 11,6% desde el año 2000.

3.2 DATOS Y SUPERFICIES DE INTERÉS

Los datos numéricos que figuran en el diagnóstico están basados en la base de datos extraídos del catastro y del estudio social de población.

DATOS VARIOS DE INTERÉS		%
Superficie bruta del ámbito	38 Ha	
Nº de parcelas total	2.376	100%
Nº parcelas construidas	2.175	92%
Nº parcelas de uso residencial	2.129	90%
Nº parcelas dotacionales	63	3%
Nº de parcelas libres y solares	185	8%
Nº de viviendas	2.647	
Superficie construida del ámbito	417.429 m ² c	100%
Superficie construida residencial	397.086 m ² c	95%
Superficie suelo dotacional	51.318 m ² c	
Nº habitantes (censo 2016)	8.129 personas	
Densidad población/Ha	8.129 pp/38 Ha = 214 pp/Ha	
Personas/vivienda	3,07 pp/vvda	

Datos estos que corroboran el alto grado de ocupación de la superficie de uso residencial llegando a ocupar el 90% del área, así como la superficie construida de uso residencial que supone el 95% del total de la superficie construida.

ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE SAN JUAN-SAN JOSÉ (API-04)



Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). SITUACIÓN DEL ÁMBITO EN EL PERÍODO ACTUAL

3.3 MEMORIA DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

Para la redacción del presente diagnóstico urbanístico se han considerado los aspectos que a continuación se relacionan como los más relevantes de la información urbanística y del trabajo de campo:

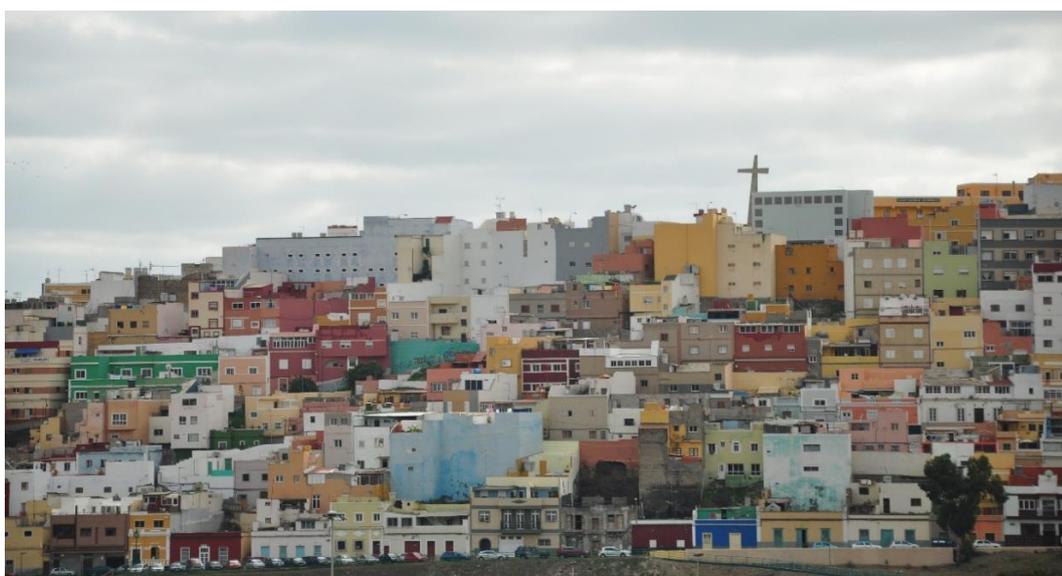
1. Características singulares del paisaje urbano de los Barrios de San Juan y San José.
 - La tipología edificatoria. Estado de conservación. Rasgos característicos. Patrimonio Histórico.
 - Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria.
 - Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano.
 - Relación con los bordes.
2. Los usos del suelo.
3. Dotaciones y equipamiento en el interior del área o en su entorno cercano y su compatibilidad con éste.
4. Sistema de movilidad y accesibilidad: Funcionamiento y cobertura de los servicios públicos.
5. Áreas o zonas que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico.
6. Planeamiento vigente. Problemática detectada.

3.3.1 Características singulares del paisaje urbano de los barrios de San Juan y San José

El ámbito del API-04 de San Juan - San José, al igual que los conocidos Riscos de la Ciudad, figura en el Plan General como un área de Ordenación Diferenciada, de ocupación y creación espontánea en las zonas más escarpadas de la ciudad, como son las laderas de fuertes pendientes al albor de la ciudad histórica, apoyadas en el Paseo de San José y la Calle Real de San Juan, como ejes embrionarios.

Como característica más singular a destacar del área es su fuerte impronta en la imagen ambiental de la ciudad, pues crea un frente visible desde muchos ángulos de la ciudad, sobre todo, en el frente naciente que va desde la entrada sur hasta la desembocadura del barranco Guiniguada, así como desde la autovía del centro en el entorno de Vegueta, y desde los barrios de San Roque, El Batán y Barranco Seco.

Otra característica a destacar es la percepción que ofrece de un fuerte agrupamiento edificatorio fruto de una muy alta densidad de ocupación.



Características ambientales todas ellas, que, desde sus inicios, afloran como telón de fondo de los reportajes gráficos históricos que existen del barrio de Vegueta.

Dicha imagen refleja la alta densidad de edificaciones asentadas en las laderas de San Juan y San José, colonizando pendientes muy pronunciadas, sin orden aparente, que ofrecen una volumetría anárquica y desordenada, apoyada sobre una trama urbana improvisada e irregular, y creada al albor de las vías principales del Paseo de San José y la Calle Real de San Juan, como calles limítrofes con la ciudad histórica y fundacional de Las Palmas de Gran Canaria.

Todas estas características las analizaremos con más detalles en los apartados siguientes, en cuanto a las tipologías edificatorias, la urbanización, los vacíos urbanos y relación con los bordes.



Vistas desde la zona baja de San José

3.3.1.1 Tipología edificatoria

La tipología edificatoria no es la misma en toda el área que nos ocupa, pues se aprecian diferencias claras que dependen de muchos factores, siendo la distinción más notable relacionada con la época en que se construyeron y que se resumen en dos épocas bien diferenciadas:

- Una primera época en la que se asentaron dos tipologías:
 - o Tipología de edificios nobles del siglo XVIII, finales del XIX y principios del XX, que se corresponde con los primeros asentamientos del frente naciente del Paseo de San José en las proximidades del barrio de Vegueta, así como, por el norte en la Calle Real de San Juan.

De esa primera etapa destacan en su mayoría las edificaciones localizadas en el frente del Paseo de San José, con una arquitectura representativa de finales del XIX y principios del XX, y de un mayor nivel económico, con unas fachadas de cierta riqueza formal, de composiciones simétricas, con predominio del empleo de cantería en zócalos, pilastras, impostas, recercado de huecos, cornisas, pretilas, etc.

Edificios en general de dos plantas, con sus plantas bajas o sus primeras crujías destinadas a usos comerciales en la mayoría de los casos, y la vivienda ocupando la parte trasera y la planta alta. De estos edificios existen más de una decena de ejemplos que figuran en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica del Plan General de 2012.

En la actualidad, se conservan gran parte de ellos, aunque muchos presentan un mal estado por falta de mantenimiento, con los locales de planta baja cerrados a causa de la progresiva desaparición de la actividad comercial, así como el abandono de sus propietarios por problemas derivados de herencias y por los altos costes que supone su rehabilitación.



Ejemplos de arquitectura de finales del siglo XIX y principios del XX

- Tipología de vivienda tradicional y obrera de una planta, conocida como “casa terrera”, que se asentó ocupando la parte sur del frente del Paseo de San José y las calles traseras del mismo, llegando hasta las cotas altas de la ladera como la calle Tajinaste.

La tipología de vivienda de “casa terrera” muchas de ellas también de los siglos XVIII y del XIX, y hasta los años 50 del XX, se establece en las partes traseras del Paseo de San José, son en general de una planta con un corredor central y

habitaciones que dan a dicho corredor, de las cuales solo cuentan con ventilación directa las que dan a fachadas.

Son edificaciones con una arquitectura humilde y sencilla, la mayor parte con zócalos, pilastras y recercado de huecos en relieves del enfoscado o remarcados con pintura distinta al color principal, en algunos utilizan cantería en jambas y dinteles de huecos.

En general son edificaciones de una planta, ocupadas por una población obrera y humilde dedicada al sector servicios. No suelen ocupar la totalidad de la parcela, sino que dejan las partes traseras para otros usos como cuartos de animales y pequeños huertos de agricultura doméstica.



Distintos ejemplos de arquitectura tradicional

- Y una segunda época posterior a los años 50, coincidiendo con una etapa de mayor desarrollo y auge económico de la ciudad, en la que se rompe el estilo arquitectónico tradicional de la vivienda humilde y obrera, en algunos casos ampliando en altura las viviendas tradicionales de casas terreras, y en la mayoría de los casos con nuevas construcciones usando la extendida tipología de barrios marginales conocida como “salón y vivienda”, denominada así por la construcción en dos plantas o más de altura, destinando la planta baja a local o salón diáfano para uso de almacén o garajes y la vivienda en la planta alta.

La nueva tipología empleada en los últimos años, carece en general de todo tipo de composición arquitectónica en fachadas, ni siquiera criterios de proporción, suponiendo una renuncia al empleo de los elementos arquitectónicos tradicionales más básicos, como son los remarques de puertas y pilastras en esquinas, entre otras, creando una arquitectura fruto de la autoconstrucción, sin intervención de profesionales de la arquitectura y dando como resultado unas edificaciones con ocupaciones del 100% de la parcela, de escasa calidad arquitectónica, sin tratamiento alguno de las medianeras, predominando alturas de dos y tres plantas en fachada, provocando un efecto visual que degrada en gran medida el paisaje urbano inicial de los Riscos de San Juan y San José, con diversidad de volúmenes y medianeras que alcanzan hasta 4 y 5 plantas, a consecuencia de los fuertes desniveles entre fachada y fondo de las parcelas.

Esta última tipología, es la que se ha impuesto desde los años 60, siendo la más numerosa y más visible al ocupar las cotas más altas de las laderas, destacando en la imagen urbana actual, con una volumetría heterogénea e irregular en toda el área.



Tipologías de viviendas colectivas de la 2ª época, con edificios de hasta 5 plantas

- Edificaciones incluidas en el Catálogo Municipal de Protección Arquitectónica. El área, además de las edificaciones ya comentadas de arquitectura noble y protegidas por el Catálogo, consta de otras de diversas características y que relacionamos:

Arquitectura religiosa:

- ARQ – 223, Ermita de San Juan.
- ARQ – 241, Iglesia de San José.



Arquitectura fúnebre:

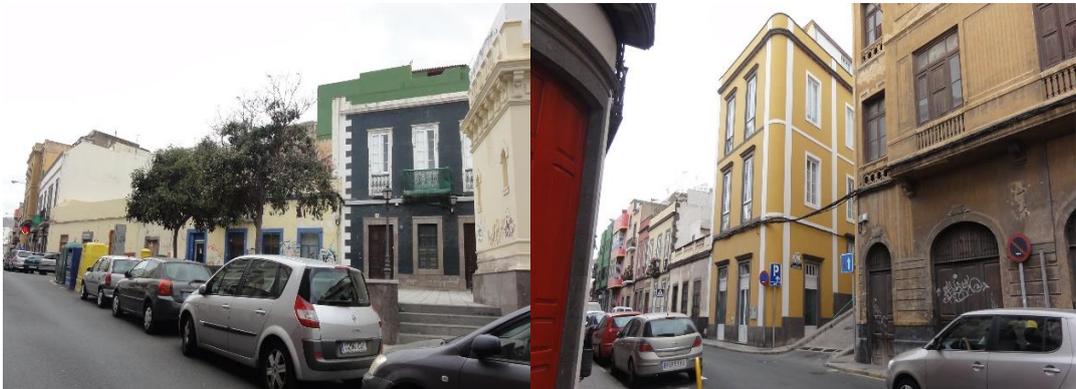
- ARQ – 216, Recinto del Cementerio Inglés, valor histórico. Fachada neoclásica, con elementos de cantería.



Otras arquitecturas:

- ARQ – 214, Edificio de viviendas, en calle Cruces de San Juan, 7, 9, 11 y 13, edificación prácticamente en ruina.
- ARQ – 215, casa con arco.

- ARQ – 227, Casa de planta alta, en calle Carretera del Centro, 1 y calle Real de San Juan. Edificio de dos alturas, baja de almacén y alta de vivienda. Huecos en arco en planta baja, remarcados en cantería.
- ARQ – 228, Conjunto de edificios, de uso residencial, destaca la fachada con huecos recercados en cantería.
- ARQ – 230, Conjunto de edificio de viviendas en la esquina Paseo de San José con calle Real de San Juan, de una y dos plantas. S. XIX.
- ARQ – 231, Conjunto de viviendas en Paseo de San José, 18, 20 y 22, una vivienda terrera y dos de planta alta. S. XVIII.
- ARQ – 232, Vivienda en Paseo de San José, 34, edificación de una altura con patio trasero. S. XVIII.
- ARQ – 233, Casa de dos plantas, en Paseo de San José, 36, con fachada simétrica y balcón en planta alta, cantería en recercado de huecos, pilastras, zócalo, cornisa y pretil de azotea en cantería.
- ARQ – 234, Conjunto de viviendas de una y dos alturas en Paseo de San José, 44, 46 y 48, arquitectura original del barrio. S. XVIII y XIX.
- ARQ – 235, Casa de dos plantas, en Paseo de San José, 64, edificio en mal estado, precisa restauración. Fachada en “Neoclásico Isleño”, S. XVIII.
- ARQ – 236, Paseo de San José 74 y 76, Edificios de dos plantas, bajo comercial y alto residencial, huecos recercados en cantería. S. XIX.
- ARQ – 237, Paseo de San José 80, 82 y 84, grupo de casas de dos plantas, edificios originales del barrio, de principios del S. XIX.
- ARQ – 238, Casa terrera en Paseo de San José 96, destacan dos grandes huecos y recercados de grandes sillares de cantería, de finales del S. XVIII.
- ARQ – 240, Edificio de dos plantas, en Paseo de San José, 118, planta baja comercial y alta residencial, 1920.





Edificios protegidos del entorno inmediato:

- ARQ – 224, Cine de San Roque, regionalista del S. XX.
- ARQ – 225, Ermita de San Roque, de fines del S. XVIII.
- ARQ – 226, BIC de la Batería de San Juan, arquitectura militar defensiva, de valor histórico y patrimonial y zona de protección (BOC 146. Decreto 108/2018 de 19 de julio).



3.3.1.2 Urbanización. Funcionamiento de la estructura viaria

- Estructura de la red viaria: accesibilidad y viario rodado

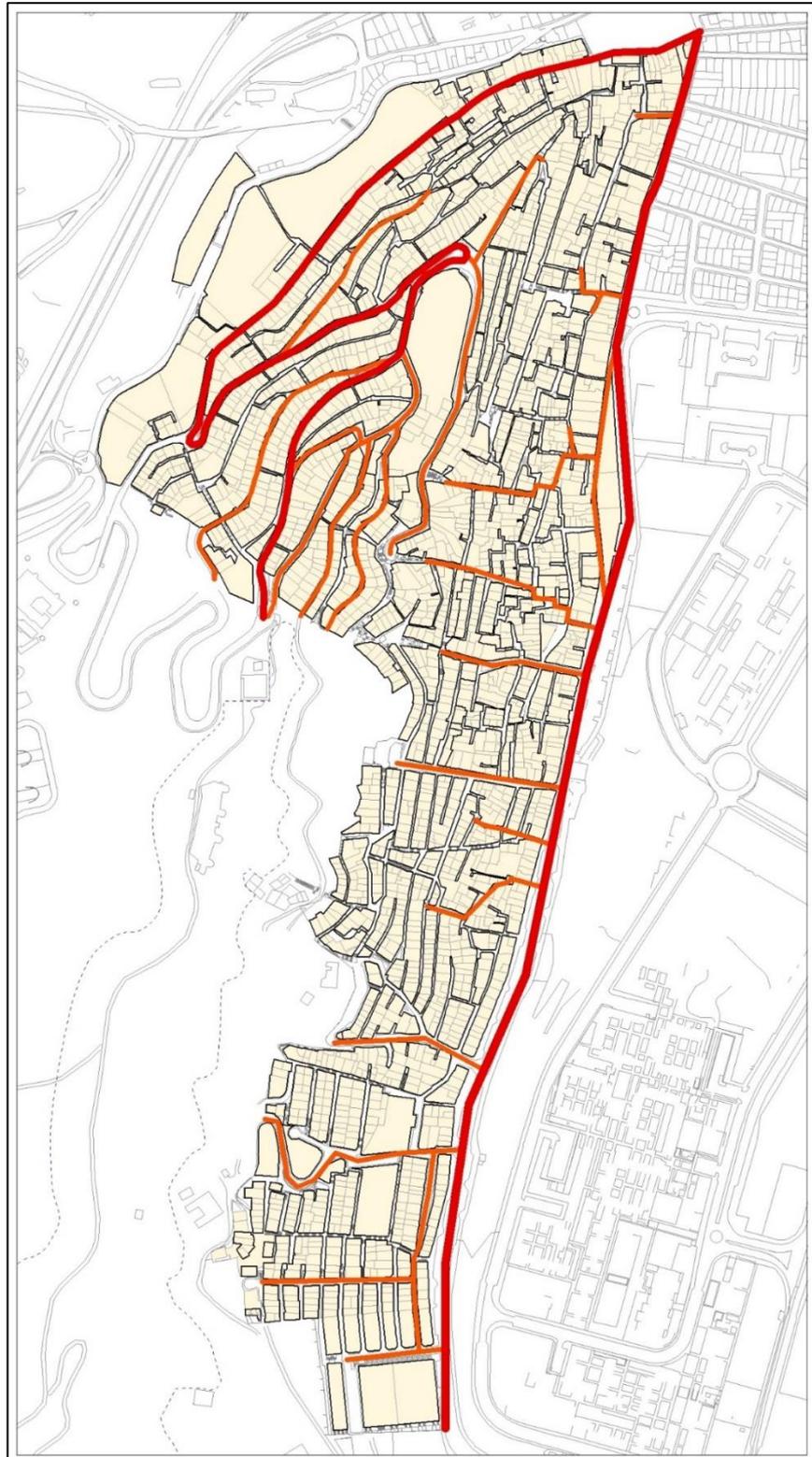
Este ámbito al estar compuesto por dos barrios: el barrio de San Juan y el barrio de San José, presenta particularidades bien distintas en cada uno de ellos, con una estructura de red viaria específica para cada zona, adoptando dos formas de trazado y que a continuación desarrollaremos.

Red viaria estructurante

La red viaria estructurante, denominada así por su papel en la configuración general del área a partir de las cuales parten el resto de la trama viaria del barrio. Dicha red la conforman:

- El Paseo de San José, por el borde naciente, y,
- La calle Real de San Juan al norte y su prolongación interior por la calle Batería de San Juan.

Ambas vías confluyen y parten del núcleo histórico del barrio de Vegueta.



Red viaria estructurante del conjunto San Juan - San José

Red viaria del Paseo de San José

El Paseo de San José se convierte en la vía maestra a partir de la cual se desarrolla y nace todo el sistema viario de la ladera naciente, de la cual parten los accesos y escaleras de forma sensiblemente perpendicular al Paseo, conformando una trama viaria de la que parten a su vez una red de vías estrechas, rodonales, pasajes peatonales, o pasadizos, de forma irregular, aunque predominan los trazados paralelos al Paseo de San José.

Las vías principales de conexión interior perpendiculares al Paseo, suelen coincidir topográficamente, con las vaguadas o escorrentías naturales de la ladera de San José, y es por ello, por lo que, a su vez provoca que la conexión interior a las vías que parten de éstas, se resuelven a través de escaleras.

Esta situación es muy destacable, en el frente norte de la calle Pirineos, en el lateral derecho subiendo, donde las rasantes de las edificaciones se encuentran por encima de los 7.00 metros con respecto a la rasante de la propia calle Pirineos, obligando a grandes escaleras para acceder a las calles Duero, Diana, Avena, Esla y Tormes.



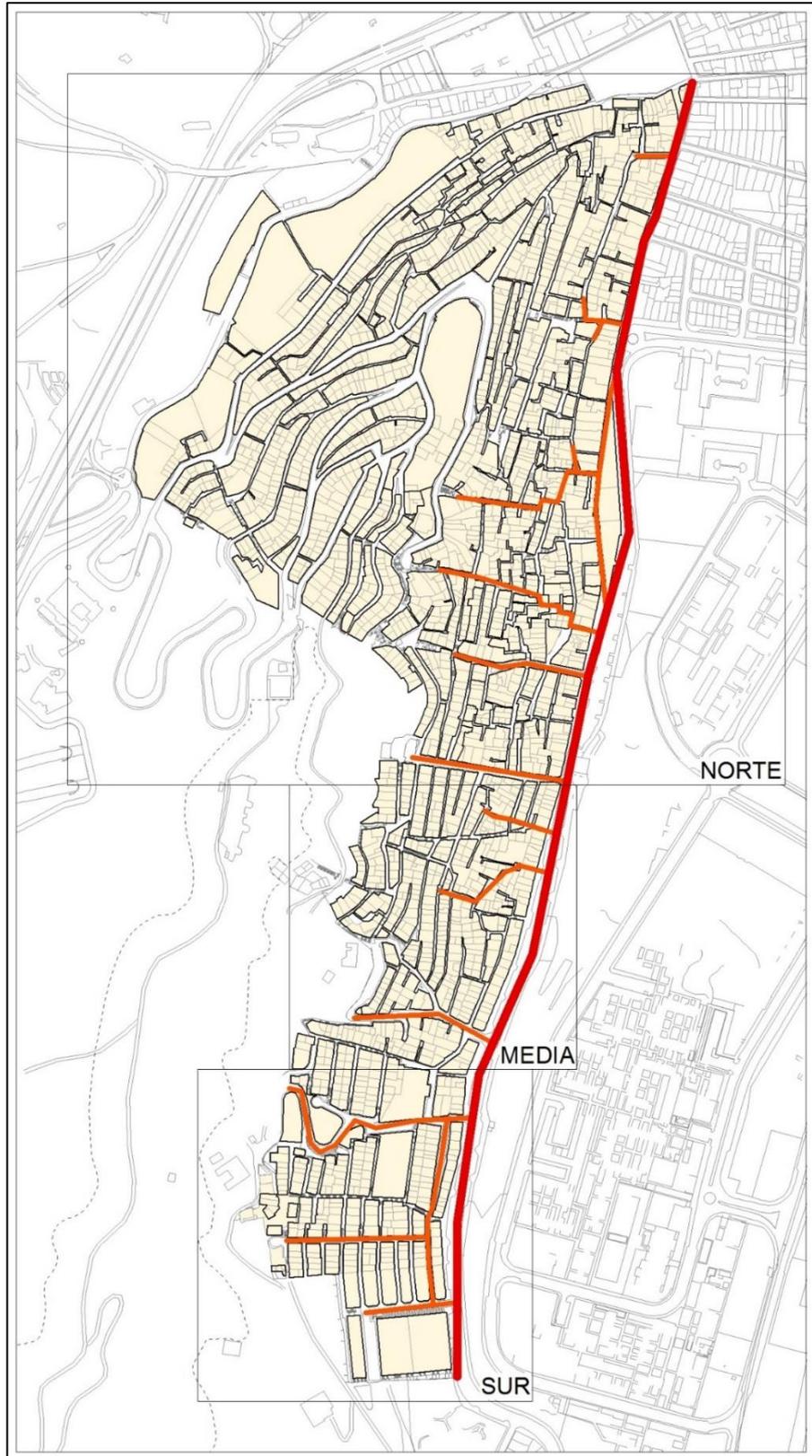
Situación ésta que da pie a plantear soluciones en futuras propuestas de planeamiento para tratar de mejorar la accesibilidad de estas calles.

La vía estructurante del Paseo de San José es también la vía articuladora de conexiones con la ciudad, en especial con la zona baja de la Vega de San José, donde están las dotaciones más próximas que dan servicio al área, como colegios, centros de salud, zonas deportivas, sociales, etc.

El Paseo no sólo tienen su importancia a nivel de movilidad, sino que además es la que acoge la mayor parte de las actividades del Barrio, como son la comercial y social, transporte público, etc., ya que históricamente en las plantas bajas de la mayoría de los edificios se han establecido locales comerciales de usos muy diversos, habiendo funcionado durante décadas como una zona comercial abierta, aunque hoy en día ha perdido ese protagonismo, como consecuencia del abandono y cierre de muchos de los locales.

Por ello, esta vía adopta un doble rol como vía generadora de la trama urbana de la zona, y como generadora de actividad, al ser la que alberga la actividad comercial del área, además de otras actividades sociales, culturales, religiosas, etc. Así mismo es la única vía del barrio de San José, que permite el paso del transporte público y la conexión con otros puntos cercanos de la ciudad.

Analizando el resto de la trama urbana creada en la ladera del barrio de San José, en todo lo que es la trasera del Paseo, así como sus conexiones con dicho Paseo podemos distinguir a su vez tres subzonas o sectores:



Red viaria del barrio de San José con los Sectores, Norte, Medio y Sur



a) Red viaria del Paseo de San José, sector Norte:

La trama urbana de la zona del Paseo de San José comprendida entre las calles Real de San Juan hasta la calle Jenner, se diferencia de las demás por ser donde se han ido asentando las edificaciones de mayor calidad arquitectónica con diversos ejemplos de arquitectura de principios del siglo XX, y muy directamente relacionados con el barrio de Vegueta, ofrece un frente de fachada propio de la arquitectura del núcleo histórico de Vegueta.

Sin embargo, en gran parte de la ladera trasera de este tramo, es donde se concentra una mayor cantidad de edificaciones antiguas, en mal estado, abandonadas, o en ruinas, provocando la aparición de muchos espacios vacíos.

Consecuentemente, siendo la zona de mayor antigüedad, lógicamente es la que adopta la estructura viaria más irregular del ámbito, con trazados a base de pasadizos peatonales dispuestos en paralelo al Paseo de San José, conectados entre sí de forma irregular con anchos variables en general muy estrechos, sin alineaciones claras, y en la mayoría de los casos con escaleras, de peldaños fuera de toda regla, para salvar los fuertes desniveles entre una calle y otra. Este sector del viario interior está mayoritariamente formado por peatonales inaccesibles a las personas con problemas de movilidad, provocando desarraigo y abandono de viviendas dadas las duras condiciones para acceder a ellas.

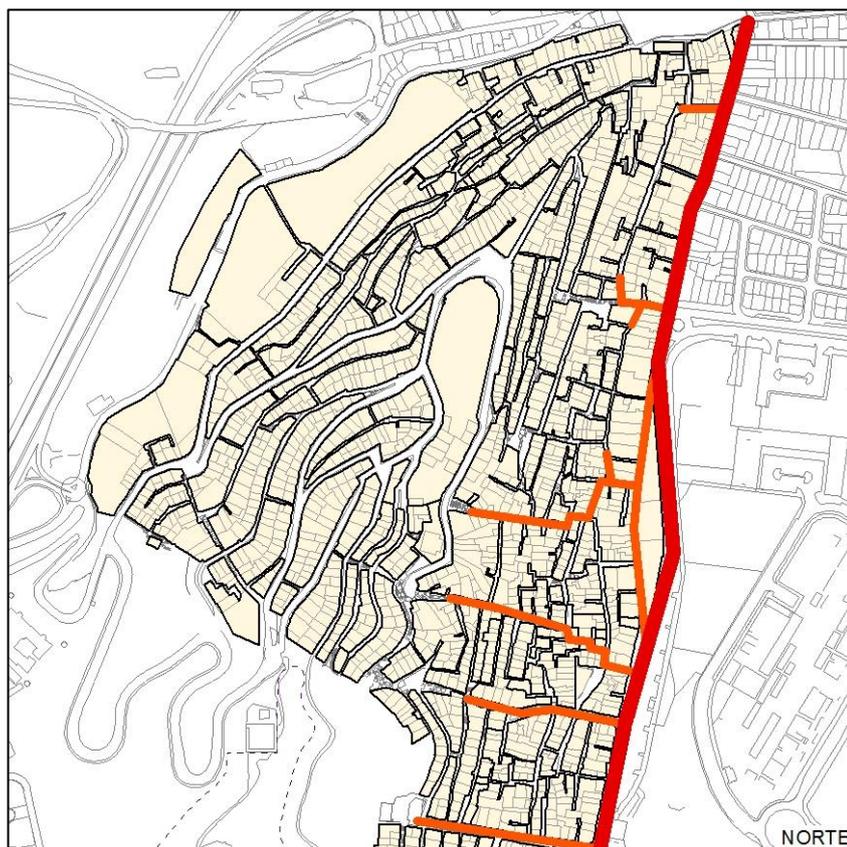
Esta zona de la red viaria viene a ser una transición entre la trama viaria de San Juan y la de las laderas de San José, entrelazándose entre sí, en la intersección de las dos vertientes, concretamente en las calles Cruces de San Juan y calle Agustín Romero Montenegro.

En cuanto a los elementos de urbanización de sus viales, la que se encuentra en mejores condiciones es la calle San Vicente de Paúl, con un inicio de mucha pendiente por el lado de Vegueta, donde se asciende por una franja central rodada pavimentada con hormigón, y dos bandas laterales como aceras escalonadas. El resto de la calle es prácticamente llana, con ancho irregular permitiendo el paso de un vehículo, con aceras de anchos muy estrechos de apenas 30 a 50 cm. El resto de los viales son peatonales y escaleras.

Varios rodonales y peatonales de las zonas altas, han sido pavimentados en adoquines por el Ayuntamiento, donde también se han renovado las redes de aguas y saneamiento.

Destaca en esta zona el vial de la calle Miguel Servet, como la única que une el Paseo de San José con la parte alta a la altura de la calle Tajinaste, con un inicio rodado de gran pendiente, y luego a base de escaleras tradicionales, la implantación de una escalera mecánica y un ascensor.

También es de remarcar, como al fondo de las calles Centella, Compás, y Jenner se ubican grandes escaleras para salvar el fuerte desnivel desde éstas a las calles superiores de Tártago, Chano Bartolo y Río Nervión.



Red viaria principal del barrio de San José – Sector Norte

b) Red viaria del Paseo de San José, sector intermedio:

Zona comprendida entre las calles Jenner y calle Arpa. Se caracteriza por estar compuesta de una red viaria interior también bastante irregular, aunque en mejores condiciones de accesibilidad, pues se caracteriza por contar con varias calles perpendiculares que, permiten el acceso de los vehículos desde el Paseo de San José al interior, y hasta las cotas más altas del ámbito a pesar de las excesivas pendientes, alcanzando en algunos casos hasta un 24%.

Destacan como tales calles perpendiculares al Paseo, las calles Jenner, San Francisco Javier, y calles Arpa y Doñana, como vías principales de inmersión al interior, así como otras de trazado más irregular como son las calles Alsedo, Oceanía y Asia. Las escaleras más destacadas por su longitud son las de las calles

Oceanía, Arcadia y final de la calle Asia. En cuanto a amplitud de calle y aceras sobresale la calle San Francisco Javier que acaba en un espacio de aparcamiento en superficie acondicionado y pavimentado por obras ordinarias llevadas a cabo por el Ayuntamiento.

Este sector, cuenta con mejores condiciones de urbanización, al tener más viales pavimentados que permiten el acceso de vehículos, aunque en general son rodonales sin apenas aceras, destacando la calle Párroco Matías Rodríguez Artilles totalmente pavimentada con adoquines, y con sus redes enterradas renovadas, hasta unirse con la calle Practicante Agustín Romero Montenegro.



Red viaria principal del barrio de San José – Sector Medio

c) Red viaria del Paseo de San José, sector Sur:

Es la zona comprendida entre las calles Arpa hasta el límite sur del ámbito de estudio. Se caracteriza por una mayor regularidad y accesibilidad, adoptando un sistema viario que responde a una cierta ortogonalidad entre las calles, con vías paralelas al Paseo de San José y vías perpendiculares al mismo, accesibles a vehículos y a personas con movilidad reducida.

Lógicamente esta zona, que tiene muchas calles accesibles al tráfico rodado, responde a un trazado viario más moderno, lo cual tiene su razón de ser, por coincidir con la parte más nueva del Barrio, rematada por el sur con la única promoción de viviendas de VPO de todo el ámbito, en las calles Diana, Duero, Arado, Delicias y Alba.

Todas estas calles, disponen de aceras a ambos lados, la zona rodada pavimentada, así como las redes de infraestructuras enterradas, con accesos a garajes subterráneos y comunitarios del conjunto de viviendas de VPO.

Existen otras calles de la Ladera de San José, que tienen sus accesos por el Barrio de San Juan, como son la calle Practicante Agustín Romero Montenegro y la calle Tajinaste, que se encuentran en buen estado, pavimentadas con adoquinado.

En general, la accesibilidad peatonal, ha quedado relegada a mínimos espacios residuales entre parcelas, de pendientes muy excesivas entre sí, que al no poder construir en ellas se ven abocadas a convertirse en escaleras, que se originan con un trazado longitudinal en sentido perpendicular a las líneas de nivel de la ladera y de las calles, con pendientes de hasta el 50%, destacando las escaleras de las calles Río Eresma, y las de la calle Marconi.

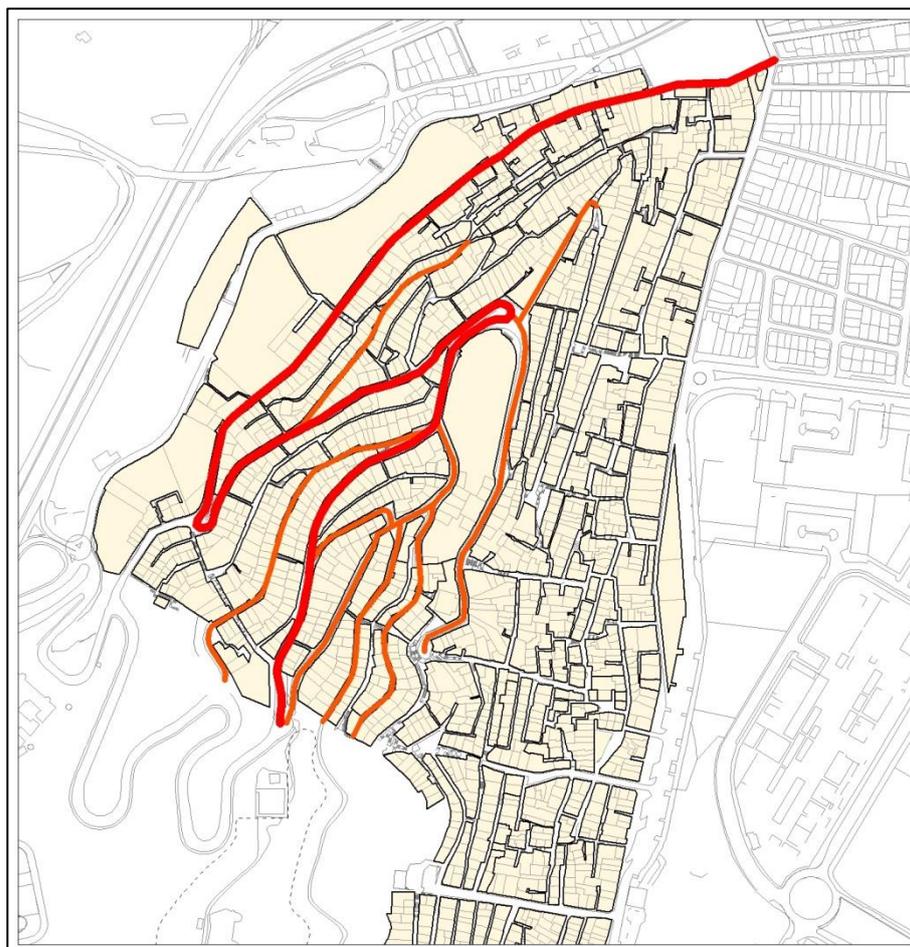


Red viaria principal del barrio de San José – Sector Sur

Red viaria de la Ladera de San Juan

La red viaria de la Ladera de San Juan, es la compuesta por el entramado de viales, rodones, peatonales y escaleras, que dan servicio y accesos a cada una de las viviendas que ocupan la vertiente noroeste del ámbito, que va desde Vegueta hasta los límites de Barranco Seco.

El sistema viario rodado de este lado se caracteriza por adoptar una formación tipo "capilar", que partiendo desde la calle Real de San Juan va adaptándose a la topografía del terreno, con formas sinuosas, manteniendo pendientes constantes que oscilan entre un 5% y un 10%, destacando la arteria principal compuesta por la calle Real de San Juan, y que continua a través de las calles Camino al Polvorín, Tártago, Chano Bartolo y Batería de San Juan.

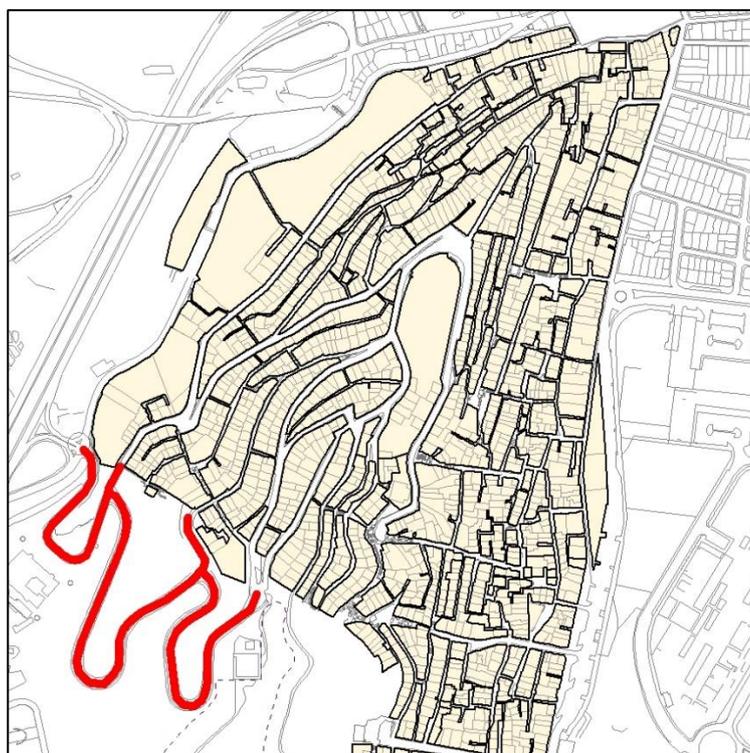


Red viaria del barrio de San Juan



Instantáneas de la calle Real de San Juan

Esta red se ve complementada con otra vía exterior, de ejecución más reciente, que parte desde la rotonda de Barranco Seco en su cruce con la Carretera del Centro, y que de forma sinuosa salva los desniveles de la ladera hasta las cotas más altas. Esta vía cobra su importancia, pues resuelve los grandes problemas existentes en el viario rodado interior, posibilitando un tráfico más fluido, aumento de aparcamientos, y, sobre todo, permitiendo un circuito de transporte público con una línea de guaguas que entra y sale del Barrio.



Vial de acceso exterior al Barrio de San Juan, por Barranco Seco



Es a partir de la vía central, la calle Batería de San Juan, de donde parten el resto de las redes interiores de esta zona, a modo de ramificaciones también capilares, caracterizadas por un sistema anárquico de formas y anchos de todo tipo, siguiendo las curvas de nivel, y dando servicio de acceso a todas las viviendas del entorno, a

base de peatonales y escaleras, con predominio de vías estrechas, y de anchos inferiores a 4.00 metros. En general las escaleras se trazan en perpendicular a estas calles tratando de salvar grandes desniveles, en algunos casos con peldaños de excesiva altura que los hacen prácticamente inaccesibles.

Las vías rodadas, consideradas como principales y secundarias del lado de San Juan, responden a unos trazados con pendientes razonables a los vehículos, pues están bastante adaptados a la topografía, alcanzando unas pendientes que están en torno al 5 y el 7%.

En cuanto a dotaciones de urbanización se destaca la calle Real de San Juan, porque cuenta con algunos tramos estrechos, que están totalmente asfaltados pero con carencias de espacios para el peatón, no existiendo aceras en los dos bordes, en otros casos existen a un solo lado y otros son muy estrechas.

El resto, como son, Camino al Polvorín, Batería de San Juan, Tártago y calle Chano Bartolo, están bien pavimentadas, con aceras a ambos lados, y con anchos medios de 1.00 metro, además de contar con redes de suministros abastecimiento y red saneamiento.

Otras calles rodadas interiores con pavimentación en estado regular y sin aceras son: San Felipe y Piscis, por la zona de la Ladera de San Juan.

Otras calles rodadas de la zona más alta son: calles Antonio Collado, Tanqueta, Bellavista, Mederos, Arocha y Marfea. De todas ellas la calle Bellavista es la única que dispone de ancho suficiente y aceras a ambos lados, aunque en parte de ella tienen una excesiva pendiente que alcanza hasta un 20%.



Otras características generales en la red viaria San Juan y San José.

Se observa claramente que en general, ha habido una evolución en la forma de la red viaria sobre todo en las zonas de nueva ocupación, tanto por la zona de San Juan como de San José, motivada por el empleo del coche.

Estas zonas se localizan en las partes más altas de las laderas, en las zonas de ocupación más reciente, sobre todo a partir de los años 50, pues a medida que mejoran las posibilidades económicas de los residentes, estos se permitían el uso del vehículo privado, y lógicamente su empeño de llevarlo hasta la puerta de sus casas,

generando una transformación sustancial en la forma de ocupar el territorio, incluso modificando las tipologías edificatorias tradicionales por la nueva conocida como “salón y vivienda”, con la introducción del garaje en plantas bajas. Desarrollo este que como ya se ha mencionado se corresponde también con la época de mayor esplendor económico, a partir de los años 50.

Aún así, esta época de mayor auge económico en las islas, tampoco ha supuesto una ordenación racional ni planificada, sino al contrario, continúa improvisándose eso sí de una forma un poco más ordenada, construyendo una vivienda al lado de la otra, con aprovechamiento máximo de la parcela, y dando prioridad al uso del vehículo, sin tener en cuenta, otros criterios, como trazados, pendientes, anchos, alineaciones, etc., relegando los accesos peatonales a los espacios residuales.

3.3.1.3 Espacios vacíos y su adecuación para el desarrollo urbano

Tal como se ha comentado en apartados anteriores el ámbito de los barrios de San Juan y San José, conforman un área que está excesivamente colmatado donde apenas quedan vacíos urbanos interiores o solares sin edificar. Las parcelas construidas ocupan el 92% de las parcelas totales del ámbito.

Sin embargo, si incluimos las laderas existentes dentro del área y los espacios ocupados por ruinas o por infraviviendas, los espacios vacíos son bastante más numerosos, y se convierten en puntos estratégicos del planeamiento, adquiriendo una importancia clave de cara a su incorporación a una posible nueva ordenación sin que supongan intervenciones traumáticas de expropiaciones y demoliciones (ver plano D.03: ESPACIOS LIBRES Y VACÍOS URBANOS).

Lo que son estrictamente solares vacíos existentes entre viviendas, son más bien escasos y no tienen una localización próxima entre ellos, pues se encuentran bastante diseminados en el área.



Vacíos urbanos en zona alta de San José

Por otro lado, están las laderas vacías sin edificar del interior del ámbito que, si bien, por su excesiva pendiente no son aptas para ser edificadas, sí que podrían incorporarse al conjunto de los espacios libres o a cualquier otra actuación de apertura de viales, etc. Gran parte de estas laderas ya están contempladas en el Plan General como Espacios Libres, y se localizan más bien en los bordes de las zonas altas del límite del área, aunque hay algunas de ellas por el interior. En general son restos de laderas que han quedado libres por el escaso interés de sus propietarios para ser edificadas, como consecuencia de las excesivas pendientes.



Vacios urbanos en laderas de San José

En general, estos vacíos urbanos son un serio problema para la vecindad, pues, dado su abandono, se han convertido en verdaderos estercoleros y escombreras, ocasionando problemas de salubridad en el entorno con la presencia de roedores, palomas, animales muertos, etc.



Vacios urbanos del interior del Barrio de San José



Vacios urbanos del interior del Barrio de San Juan

Otro problema, derivado de su alta densidad, y de la excesiva proximidad entre edificios enfrentados en muchas calles, por su estrechez, es la carencia de suficiente salubridad, insuficientes ventilaciones y luces naturales.

Por ello, se justifica aún más el aprovechamiento de estos vacíos, ya que nos podría proporcionar nuevas aperturas y nuevas conexiones con calles y espacios anexos más cercanos, mejorando la comunicación entre ellas y la accesibilidad, y, a su vez, dotarlas de mayor espacio libre para la luz y ventilación natural, pudiendo abrir huecos para las medianeras que dan a esos espacios.

Por ello, se considera de vital importancia aprovechar estos vacíos urbanos e incorporarlos a los espacios libres, dotaciones públicas y sobre todo a una mejora de accesos entre unas calles y otras, proporcionando mejoras en las condiciones de salubridad de los residentes. (ver plano D.03: ESPACIOS LIBRES Y OTROS VACÍOS URBANOS).

Existen algunos espacios vacíos del interior que se pueden agrupar en zonas por su cercanía, y que conjuntamente presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico y que más adelante analizaremos con mayor detalle.

Por otro lado, en las zonas de bordes, destaca fundamentalmente, un gran espacio libre en la zona de Barranco Seco, en los márgenes de la Carretera del Centro y junto a la rotonda que conecta con la calle Real de San Juan, con una superficie aproximada de 6.740 m², de los cuales se podría aprovechar en un 50% para uso ciudadano, sobre todo en la cota más baja donde cuenta con una plataforma sensiblemente horizontal de 3.150 m². El resto de este espacio presenta fuertes desniveles, algunos en cortes del terreno verticales, por explotación de antiguas canteras, y, por consiguiente, no son aptos para su uso, cuyos desniveles superan los 30 metros de altura entre la cota inferior y la superior.



Vacios urbanos del Espacio Libre de Barranco Seco

Los taludes verticales de dicho espacio, serán objeto de un estudio específico para mejorar la imagen actual de los mismos, mediante abancalamiento de los mismos para, al menos, poderlos ajardinar.

Se destacan, algunas zonas interiores con trazados bastante tortuosos, en las que, aprovechando la confluencia de vacíos urbanos, solares y terrenos sin edificar, ruinas e infraviviendas, presentan posibilidades para dotar sendas más accesibles, nuevos espacios libres o aperturas de viales.

Entre otras, las más destacables son las siguientes: (ver plano D.03):

- Laderas en calles Trasera de Río Tormes, Pirineos y Río Eresma.
- Final de la calle Juan Sánchez Sánchez.
- Laderas situadas entre calles Calesa y Samaniego.
- Laderas en calle Centella y calle Chano Bartolo.
- Laderas entre calles Chano Bartolo y Mederos.
- Área de las calles Caracol, Comino y Miguel Servet.
- Área entre calles San Vicente Paul y calle Cantabria.
- Zona baja de la calle Real de San Juan y Carretera del Centro.
- Laderas residuales en el límite suroeste de San Juan.



El resto de los espacios son de mucha menor entidad, y están localizados, unos por el límite sur de la ladera de San Juan, y otros en el límite superior de las laderas de San José. En general tienen fuertes pendientes y su uso deberá ser objeto de transformación en distintas plataformas que permitan las plantaciones de especies vegetales, su mantenimiento, y que a su vez sirvan de contención para moderar las fuertes escorrentías que se producen en casos de lluvias muy intensas.

En cualquier caso, estos vacíos urbanos deberán tenerse en cuenta y formar parte de la ordenación futura, para tratar de contribuir a una mejora de todo tipo, tanto de accesibilidad, de salubridad, paisajística, etc.

Posibles recorridos vinculados a vacíos urbanos

Como se ha comentado, uno de los grandes problemas de estos Riscos es la accesibilidad, la cual es necesario y urgente mejorar, y por tanto, se justifica el plantear mejoras y alternativas en los recorridos interiores.

Dichos recorridos se deben ejecutar con un doble objetivo: uno, mejorar la accesibilidad interior entre calles, escaleras y peatonales; y otro, que auspicie unos recorridos razonables en circuitos con distintas entradas y salidas, tipo senderos

peatonales urbanos, que, a su vez, se puedan convertir en atractivo turístico para la ciudad y los visitantes.

Para que estos recorridos sean efectivos, se deberá primar las menores pendientes posibles, y un tratamiento adecuado de los espacios que atraviesen, y una intervención de mejoras de la imagen de lo edificado, tanto en fachadas como en volúmenes, para que se pueda proponer como recorridos turísticos.

3.3.1.4 Relación con los bordes (Plano D.04)

El área de San Juan-San José, la podríamos considerar como un enclave privilegiado en cuanto a su localización e interconexión con el resto de la ciudad.

Cuenta con su entorno más inmediato, como es el barrio de Vegueta y centro histórico de la Ciudad, la Vega de San José y sus dotaciones, dotaciones del margen del Guiniguada, así como su conexión directa con la Autovía del Sur, y la Carretera del Centro de la isla.

Como ya se ha recalcado en el presente diagnóstico, el interior del área de San Juan-San José, se caracteriza por estar colmatado de edificaciones residenciales y por carencia de espacios libres, dotaciones y equipamientos, sin embargo, este problema se ve paliado con los equipamientos y dotaciones del entorno más inmediato.

Por otro lado, las vías estructurantes del área como son el Paseo de San José, y la calle Real de San Juan, que parten del núcleo de Vegueta, junto con la nueva urbanización de la Vega de San José, y el área de equipamientos y dotaciones de la Universidad por el lado del Guiniguada, permiten que se pueda disfrutar de todas las dotaciones y servicios públicos ahí existentes.

Bordes en la zona de las laderas.

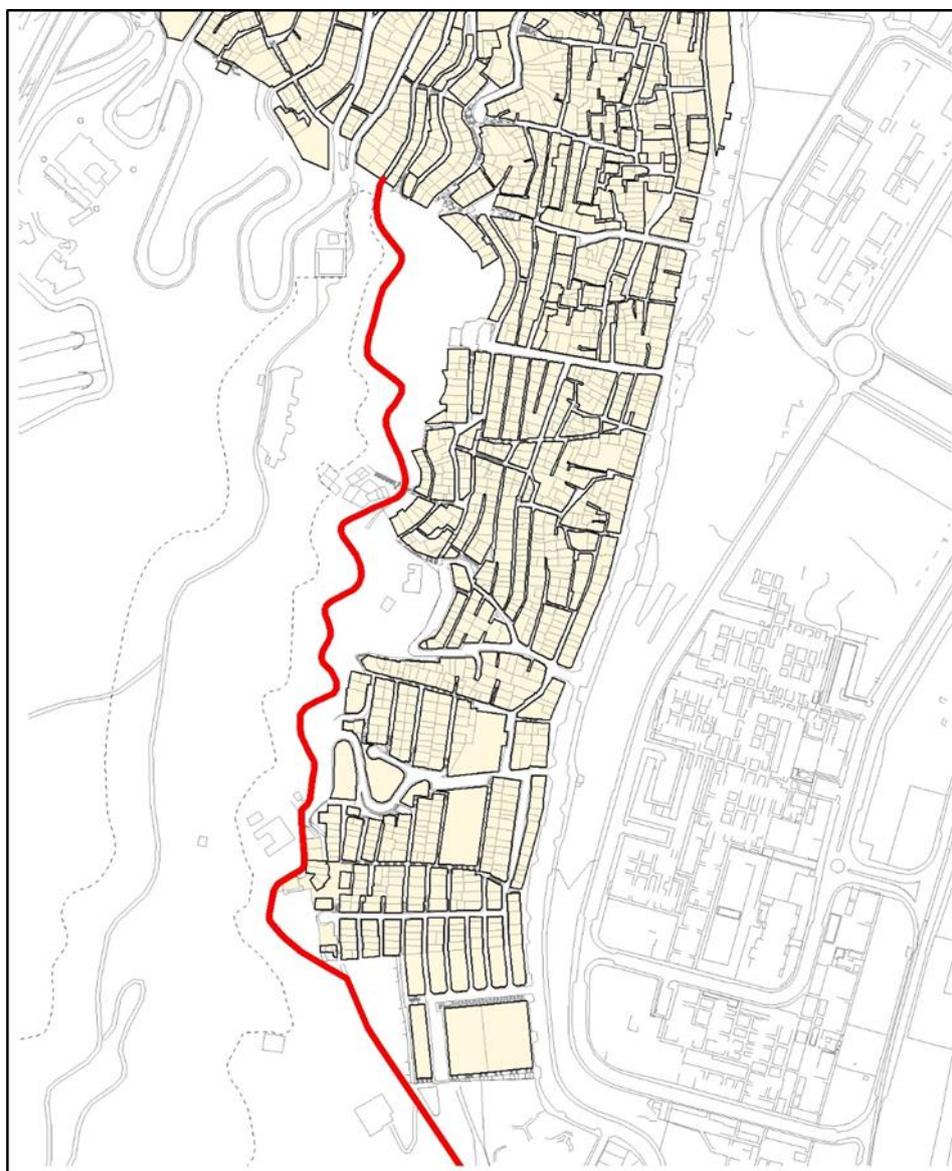
No ocurre lo mismo con los bordes superiores de las cotas más altas, que al encontrarse contra la barrera natural que suponen las laderas de fuertes pendientes y sin posibilidades de conexión con otras zonas, obligan que todo el ámbito dependa de las zonas inferiores del entorno del Paseo de San José, y de la zona del margen del Guiniguada y Barranco Seco.

Es importante reseñar, que también en la cota superior de las laderas, y, partiendo desde la calle Arocha, parte una pista sin pavimentar que recorre toda la ladera en sentido sur hasta la zona trasera de la promoción de viviendas de la calle Diana. La citada pista pasa serpenteando la ladera y salvando vaguadas con una pendiente continua de norte a sur. En algunas zonas de excesiva pendiente, sobre todo en vaguadas, entraña riesgos importantes de caídas de piedras e inestabilidad de taludes, que impiden su uso en épocas de lluvias.

Sería interesante un posible acondicionamiento de esta vía exterior como remate superior, que a su vez permita aportar al área de las zonas altas de San José una mayor comunicación y una nueva alternativa de accesos a la misma.



En estas imágenes se pueden apreciar las carencias de las zonas altas, con la pista sin asfaltar a media ladera y los distintos senderos que los lugareños de San José utilizan para conectarse con la parada de guaguas existente en lo alto de San Juan.



Trazado de la pista actual por la zona superior de San José, que parte desde la calle Arocha hasta la zona sur del ámbito.

BIC de la Batería de San Juan.

En la cota más alta del Lomo Santo Domingo, cima e intersección de las laderas de San José y las de San Juan, se encuentra situada la fortaleza defensiva conocida como la Batería de San Juan, no visible desde el frente naciente, reconocida como BIC por el Gobierno de Canarias.

Recientemente se ha publicado en el Boletín Oficial de Canarias, el Decreto 108/2018, de 19 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural con Categoría

de Monumento, el "Complejo Defensivo de la Batería de San Juan y Batería de Las Mesas de San Juan", delimitando su entorno de protección.



Este entorno de protección, con una superficie de 103.555 m² y delimitada por un perímetro lineal de 4.803 metros lineales, limita cualquier posibilidad de intervención en su ámbito, a fin de prevenir, evitar o reducir un impacto negativo de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en su contemplación, estudio o apreciación de los valores del mismo, tal y como al efecto establece la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.





En relación con los bordes del área por la zona de las laderas, tanto en la vertiente que da a la antigua cárcel de Barranco Seco, como la vertiente naciente de las laderas de San José, observamos un borde discontinuo e inacabado, donde existen muchas carencias urbanísticas, falta de definición de un límite de borde tratado desde el punto de vista paisajístico, y falta de posibles comunicaciones con el exterior.

Borde del Paseo de San José

Tanto en el borde del Paseo de San José, como en la zona inferior de la Vega de San José, es donde se localiza la mayor parte de la actividad del área, con gran presencia de la actividad comercial, social, escolar, transporte público, paradas de guaguas, religioso, conexiones con los equipamientos y dotaciones de la zona inferior de la Vega de San José, que acogen servicios públicos, colegios de primaria y secundaria, espacios deportivos, sanitarios, etc.

Haciendo una relación de dotaciones y equipamientos situados en las proximidades del borde naciente del Paseo y en orden de sur a norte, nos encontramos con los siguientes:

- Laderas acondicionadas como espacios libres.
- Escaleras de conexión con la zona de La Vega.
- Equipamientos educativos, primaria y secundaria.
- Campos de fútbol, y canchas deportivas.
- Dotación social y cultural de la “Casa Amarilla”.
- Iglesia y Plaza de San José,
- Y a partir de la Avenida Eufemiano Jurado, el barrio de Vegueta, con sus bajos comerciales, para terminar en la plazoleta de intersección con el inicio de la calle Real de San Juan.

Borde por la calle Real de San Juan

Por el lado de San Juan y continuando por la calle Real de San Juan, en dirección ascendente, tenemos también dotaciones importantes, como son:

- El antiguo Hospital San Martín, hoy destinado a actividad cultural.
- Un importante espacio libre de esparcimiento y ocio.
- Colegio de San Juan Bosco cercano a la Ermita de San Roque.
- Terrenos vacíos sin uso clasificados por el PGO como Espacios Libres pero que aún no están acondicionados para su uso y disfrute, así mismo, por la calle inferior.
- Por la Carretera del Centro y sus proximidades, existen otras dotaciones como las de la Universidad y el Paraninfo, Ermita y edificio del Cine San Roque.



Tanto en el Paseo de San José, como en el margen naciente de la calle Real de San Juan, es donde encontramos la mejor calidad arquitectónica del área, influenciada por su proximidad al casco histórico de Vegueta, con numerosos ejemplos de edificios representativos de finales del XIX y principios del XX, entre ellos, algunos edificios catalogados por el PGO vigente.

La arquitectura de ambos frentes, Paseo de San José y calle Real de San Juan, conforman un frente regular y continuo, con inserción de viviendas tradicionales de una planta, y, algunos edificios de 4 o 5 plantas, de reciente construcción que suponen desafortunadas inserciones arquitectónicas típicas de los años 60 y 70.

3.3.2 Usos del suelo

En lo que respecta al interior del área diagnóstico, y tal como queda patente en la presente memoria, es el uso residencial el predominante de toda el área, cuyas edificaciones colmatan y ocupan más del 90% del suelo edificado, o el 68% del total de las parcelas, con espacios para viales insuficientes de anchos mínimos, dotaciones escasas, y los espacios libres se ven relegados a ubicarse en los bordes.

El uso residencial en su mayoría es de tipo colectivo, la mayoría son edificios que inicialmente eran de una o dos plantas, y con el tiempo se han ido ampliando en altura según las necesidades de aumento de las familias, convirtiendo edificios unifamiliares en edificios de vivienda colectiva. Hay casos extremos que llegan a tener alturas de hasta 6 plantas, con muchos problemas de habitabilidad y accesibilidad.

Además del uso residencial, el resto de los usos existentes se resumen en:

- Garajes en planta baja.
- Edificios de aparcamiento.
- Aparcamientos en superficie.
- Espacios libres.
- Comercial, recreativo-ocio.
- Dotacional.
- Religioso.

En cuanto a dotaciones se localizan 3 grandes zonas de dotaciones:

- Dotaciones entre la Carretera del Centro y calle Real de San Juan.
- Dotacional en la zona central de la antigua Batería San Juan.
- Otras dotaciones en la zona sur del Barrio de San José.

3.3.2.1 Usos de las parcelas edificadas

1. **Garajes en plantas bajas:** Lógicamente la mayoría de los garajes en planta baja se localizan en los edificios que cuentan con acceso rodado, y que a su vez se sitúan en las zonas más nuevas de los dos barrios, destacando éstas en las cotas más altas del Barrio de San Juan y la zona Sur del Barrio de San José.

Sin embargo, en el Paseo de San José, siendo la calle de mayor actividad, y de mejores condiciones topográficas y de accesibilidad rodada, con unos anchos que permiten el uso del vehículo, no proliferan las edificaciones con garajes en plantas bajas, y la razón no es otra que la antigüedad de sus edificios, cuyos bajos estaban destinados, a locales comerciales, almacenes, viviendas, etc.

Cuadro resumen de superficie de parcelas según usos:

SUPERFICIE POR USOS	Superficie	%
Almacén	1.926	1
Aparcamiento	2.333	1
Comercial	715	0
Deportivo	2.024	1
Deportivo / Aparcamiento	4.166	2
Educativo	7.757	3
En construcción	500	0
Espacio Libre	5.263	2
Funerario	1.807	1
Industrial	153	0
Infravivienda	7.699	3
Parque / plaza	15.384	6
Plaza / parque	296	0
Religioso	1.274	0
Ruina	6.160	2
Social público	2.782	1
Solar	1.221	0
Solar / Ladera abierta	11.839	4
Solar / Sin edificación	15.010	5
Residencial	187.506	68
TOTAL	275.812	100

Cuadro resumen según número de parcelas y usos:

USOS PLANTAS BAJAS	TOTAL ÁMBITO	%
Residencial	1.680	70
Garaje-aparcamiento	203	8
Almacén	89	4
Comercial -categ. pequeño comercio	76	3
Hotelero	1	0
Industrial	2	0
Recreativo ocio, consumo de bebidas y comidas	11	0
Infravivienda	81	3
Otros usos	258	11
TOTAL	2.401	100

Las calles donde hay mayor concentración de garajes en plantas bajas, son las siguientes:

- Zona de San Juan:

Calle Real de San Juan
Calle Batería de San Juan
Calle Bellavista
Calle Tanqueta
Calle Marfea
Calle Arocha
Calle Medero

- Zona de San José:

Diseminados a lo largo del Paseo de San José
Entorno de la calle Jenner
Entorno de la calle San Francisco Javier
Entorno de la calle Juan Sánchez
Entorno de la calle Pirineos

2. **Garajes colectivos en sótanos:** en casos muy concretos, como es el caso de los edificios de la promoción de viviendas de VPO situados al sur de San José, en el entorno de la calle Diana, y las calles Duero, Arado, Delicias, Alba y Paseo de San José, son los únicos que cuentan con aparcamientos colectivos en sótanos. Existe otro edificio de viviendas colectivas con garajes en sótanos, situado en el Paseo de San José, número 52, edificio construido en los años 70.



3. **Edificios de aparcamientos:** En toda el área de San Juan-San José sólo existe un edificio exclusivo de aparcamientos que está situado en la zona alta, concretamente en la parcela que hace esquina con las calles Batería de San Juan y Practicante Agustín Romero, ocupando una superficie de 596 m². La situación es estratégicamente inmejorable, ahora bien, desde el punto de vista paisajístico resulta muy desafortunada, pues, supone una barrera que oculta las amplias panorámicas que se divisan desde ese punto. Por otro lado, el edificio en sí, supone un importante impacto por su nula integración en el entorno edificatorio que le rodea.



4. **Aparcamientos en superficie**: La mayor parte del aparcamiento en superficie del ámbito de San Juan y San José, se resuelve en las calles principales y secundarias rodadas, siendo el Paseo de San José la que cuenta con mayor capacidad de plazas de aparcamientos, pues en toda su longitud de 1.4 km aproximadamente, además de contar con anchos importantes, permite el estacionamiento distribuido en línea y en batería para una estimación que supera las 460 plazas, descontando los espacios de paradas de guaguas y de contenedores de basuras. Se podría estimar que el Paseo de San José absorbe al menos un 50% de todos los aparcamientos del área de San José.

Otras calles importantes y puntos importantes por su capacidad para aparcamientos, son las secundarias que parten desde el Paseo de San José y de la calle Real de San Juan, siendo las más destacadas, entre otras, las siguientes:

- Zona de San José:

Calles Diana

Calle Pirineos

Calle Juan Sánchez Sánchez

Calle Arpa y aparcamiento al fondo de la calle Alcántara

Calle San Francisco Javier y aparcamiento del fondo

Calle Jenner

- Zona de San Juan:

Calle Real de San Juan

Calle Camino al Polvorín

Calle Batería de San Juan

Calles Tártago y Chano Bartolo

Calles Bellavista y Marfea

5. **Industrial, clase almacén**: algunas de las plantas bajas, pero en mucha menor medida están destinadas a locales o almacén sin usos concretos, lo cual ocurre generalmente en los casos donde no se puede acceder con el vehículo.
6. **Industrial, clase taller**: Locales destinados a uso industrial taller, sólo existen 2, uno cerrado y otro destinado a bicicletas.

7. **Comercial en la categoría de pequeño comercio**: la actividad comercial, se concentra fundamentalmente en las plantas bajas de las edificaciones del Paseo de San José, y, en menor medida en la calle Batería de San Juan. El Paseo de San José, se le reconoce históricamente por una calle mayoritariamente comercial llegando a funcionar en épocas pretéritas como un área comercial abierta, actividad ésta que hoy en día se encuentra en total decadencia, propiciada por los nuevos grandes centros comerciales, provocando un abandono generalizado de los edificios y sobre todo de las plantas bajas.

Sólo en el Paseo de San José contabilizamos unos 44 locales que han sido destinados a uso comercial en plantas bajas, de los cuales hoy en día quedan en activo unos 36 dedicados al pequeño comercio, de los cuales 10 de ellos están destinados a ocio y restauración, 3 de tipo social.

Por la calle Real de San Juan sólo se localiza un local de pequeño comercio en activo, el resto son locales sin uso o garajes.

Al principio de la calle Camino al Polvorín, se localizan 2 locales, uno destinado a farmacia y el otro a ferretería, además de otros 3 locales sin uso, en su recorrido hasta el comienzo de la calle Batería de San Juan.

8. **Recreativo-ocio; consumo de bebidas y comidas**: Locales destinados a estos usos también se localizan en su mayoría en el Paseo de San José, donde se contabilizan actualmente unos 10 locales.

Al final de la calle Real de San Juan en su intersección con la calle Camino del Polvorín, existe 1 solo local de consumo de bebidas y comidas.

9. **Locales sociales**: existen 3 locales destinados a usos sociales, como club de vela, un club de fútbol, y la conocida "Casa Amarilla".
10. **Locales sin uso**: Son muchos los locales existentes cerrados y sin uso.
11. **Usos en plantas superiores a la baja**: los edificios de planta alta son en general de uso residencial, existen muy pocos casos con otro uso distinto al residencial, en el Paseo de San José tan sólo existe una farmacia que tiene 3 plantas.

Cuadro resumen del número de parcelas en función de los usos de plantas bajas:

USOS PLANTAS BAJAS	TOTAL ÁMBITO	%
Residencial	1.680	70
Garaje-aparcamiento	203	8
Almacén	89	4
Comercial -categ. pequeño comercio	76	3
Hotelero	1	0
Industrial	2	0
Recreativo ocio, consumo de bebidas y comidas	11	0
Infravivienda	81	3
Otros usos	258	11
TOTAL	2.401	100

- Datos extraídos de la Sede Electrónica del Catastro.

De este cuadro podemos deducir que un 70% de las parcelas están destinadas a uso residencial.

El resto de los usos son minoritarios en comparación con el residencial, pues el uso comercial, incluyendo el pequeño comercio, hotelero, industrial y recreativo-ocio, escasamente llega al 4% del total de las parcelas.

De las 90 parcelas de uso comercial, 54 de ellas están situadas en el Paseo de San José, con lo que se confirma que esta calle soporta el 60% de la actividad comercial. Es necesario también resaltar que estos porcentajes podrían ser mayores si tenemos en cuenta que gran parte de los comerciales diseminados por el área figuran en datos del catastro como comercial, cuando en la realidad son usados como garajes.

De los datos contabilizados en los trabajos de campo, hemos comprobado que, en la actualidad, en todo el ámbito, sólo existen 61 locales destinados a uso comercial en planta baja.

De estos 61 locales, 54 de ellos están situados en el frente del Paseo de San José, lo que supone un 88% del total, confirmándonos que la realidad de la actividad comercial se concentra en el Paseo de San José.

Cuadro resumen del número de parcelas en función de los usos de plantas altas:

USOS OTRAS PLANTAS	TOTAL ÁMBITO	%
Residencial	1.569	65
Garaje-aparcamiento	1	0
Almacén	106	4
Comercial - categ. pequeño comercio	2	0
Hotelero	1	0
Industrial	1	0
Recreativo ocio, consumo de bebidas y comidas	11	0
Infravivienda	10	0
Sin planta superior	498	21
Otros usos	195	8
TOTAL	2.394	100

Las conclusiones de los usos de plantas altas no son significativas, pues queda clara la predominancia del uso residencial llegando al 83% de las parcelas de 2 o más plantas, no existiendo otro uso que sea destacable en plantas altas.

3.3.2.2 Espacios libres en parques y plazas

El interior del área cuenta con una serie de pequeños espacios libres diseminados, algunos en laderas, y otros aprovechando algunos de los espacios vacíos.

Cuenta también con grandes espacios libres, pero la mayoría se localizan en los bordes, destacando el situado en la zona baja de San Juan, con una superficie de 9.082 m², en los límites de Barranco Seco, entre la Carretera del Centro y la calle Real de San Juan.

El total de los espacios libres ocupan 43 parcelas y una superficie de 33.207 m², lo que supone el 8,65% del total del área.

USOS	Nº PARCELAS	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES	8	5.263
PARQUE/PLAZA	9	15.630
PLAZA/PARQUE	2	296
E. LIBRE/LADERA ABIERTA	24	12.018
TOTAL ESPACIOS LIBRES	43	33.207

En la zona de San José, destacan dos ESPACIOS LIBRES:

- Espacios libres de la Plaza de San José: situado en el Paseo en el entorno de la Iglesia, con una superficie de 4.114 m².
- Parque del Párroco Don Juan Brito García, situado entre las calles: Dalia, Sagrado Corazón de Jesús, Marconi y Juan Sánchez Sánchez, con una superficie de 2.379 m².



Vista aérea de la Plaza e Iglesia de San José



Vista aérea del Parque-Plaza Don Juan Brito García

Así mismo, en la zona sur del ámbito del API-04, existe una parcela en obras de unos 2.432 m², destinado a espacio libre en el PGO, pero no disponible para su uso y disfrute, pues está vallado por obras paralizadas desde hace mucho tiempo.



Vista del espacio libre San José-Sur en obras

Además de los anteriores, también existen otras parcelas destinadas por el PGO a espacios libres, pero que en la actualidad no se han ejecutado como tal, sino que se encuentran semiabandonados, destacando el conjunto de parcelas situadas en la Carretera del Centro, junto a la rotonda de Barranco Seco, y calle Real de San Juan, que en conjunto suman una superficie de 4.816 m².



PGO: zona del Espacio Libre de Barranco Seco y C. Real de San Juan



3.3.2.3 Otras dotaciones

Dotacionales:

Zona central de San Juan: las dotaciones principales del área son las que ocupan el centro geométrico del área de San Juan, formado por el Colegio de la Batería de San Juan, la Iglesia y un Centro socio-cultural. Estas dotaciones, estratégicamente muy bien situadas, son en la actualidad el punto neurálgico de la actividad socio-cultural y educativa del Barrio de San Juan.

Inmediaciones de la Carretera del Centro: Colegio de San Juan Bosco, dotación de tipo privado.

Espacios deportivos y aparcamientos: situados entre la Carretera del Centro y calle Real de San Juan, parcela con una superficie de 4.165 m².

Cementerio Inglés: situado en la zona sur del Barrio de San José, aunque no es una dotación de ámbito local, sino de la antigua colonia de los ingleses establecidos en Las Palmas de Gran Canaria desde el S. XIX.

Religiosos: el conjunto cuenta con tres centros religiosos:

- Iglesia de San Juan, en calle Real de San Juan.
- Iglesia de San Juan Bautista de la Batería de San Juan, y
- Iglesia de San José, en el Paseo del mismo nombre.

USOS REFUNDIDOS	SUPERFICIE	%
Almacén/ Comercial/industrial	2.794	1,01
Aparcamiento	2.333	0,85
Deportivo	2.024	0,73
Deportivo/Aparcamiento	4.166	1,51
Educativo	7.757	2,81
En construcción	500	0,18
Espacio Libre/plaza/parque	20.943	7,59
Vacios urbanos: Infrav./Ruina/Solares	41.929	15,20
Funerario	1.807	0,66
Religiosos	1.274	0,46
Social publico	2.782	1,01
Residencial	187.506	67,98
TOTAL	275.813	100,00

3.3.2.4 Parcelas sin edificar y ruinas

Adoptamos como referencia que la superficie total de las parcelas del ámbito suma 275.813 m².

De acuerdo con los números que figuran en el siguiente cuadro, podemos observar que el área dispone de 43 parcelas destinadas a espacios libres, parques y plazas que dan una superficie total de 33.207 m², lo que supone el 12% del total de 275.813 m² del área.

USOS	Nº PARCELAS	SUPERFICIE
ESPACIOS LIBRES	8	5.263
PARQUE/PLAZA	9	15.630
PLAZA/PARQUE	2	296
SOLAR/LADERA ABIERTA	24	12.018
TOTAL SIN EDIFICAR	43	33.207



Por otro lado, existen 145 parcelas o solares sin edificar que suman un total de 17.389 m², lo que supone un 4,53% del total del área.

52 parcelas en ruina, que dan un total de 6.638 m² y 81 parcelas de infravivienda que suman una superficie total de 8.902 m².

La suma de solares sin edificar, ruinas e infraviviendas, da un total de 32.929 m², es decir, un 8,58% del total. Superficie ésta que es bastante considerable y aprovechable para crear diversos recorridos en el interior, junto con nuevos espacios libres, que liberen el área de la excesiva edificación, mejorando interconexiones interiores.

Se resume en el siguiente cuadro:

VACIOS URBANOS	Nº DE PARCELAS	SUPERFICIE
RUINAS	52	6.160
INFRAVIVIENDAS	81	7.699
SOLARES	6	1.221
SOLAR SIN EDIFICACION	139	15.010
TOTAL	278	30.090



3.3.2.5 Edificaciones que producen impacto destacado

La totalidad del área es un impacto paisajístico en sí, aunque, contradictoriamente la irregularidad volumétrica generalizada produce un paisaje más o menos homogéneo, aunque sobresalen algunos casos que quizá se podrían considerar como elementos discordantes de la homogeneidad volumétrica reinante.

Dichos elementos son los siguientes:

- Edificio de aparcamientos frente al equipamiento central del Barrio de San Juan, impidiendo vistas desde el interior del área.

terrenos residuales de isletas formadas en la bifurcación del fondo de la calle Juan Sánchez Sánchez.

Hay que destacar que el propio Paseo de San José en sí, se configura como un gran espacio libre lineal de 1.4 Km, que cuenta con equipamientos generadores de diversas actividades, como la Iglesia y la Plaza, siendo el polo de atracción para la población del ámbito, funcionando como zona de ocio y estancia, por su diversidad funcional, con estancias de mayores y espacios libres, dotado de aceras anchas, parques infantiles, paradas de guaguas, y bien conectado mediante rampas y escaleras con las dotaciones de la zona inferior en la Vega de San José, la Iglesia y su Plaza.

Por otro lado, y junto al límite sur del área, nos encontramos con una parcela prevista para uso dotacional de promoción pública para asuntos sociales, pero que, a día de hoy se encuentra en obras, y además paralizadas desde hace varios años, sin conocerse una fecha de su puesta en servicio, por motivos que se desconocen.

Educativo.

Como dotaciones educativas existen 2, la del Colegio público de la Batería de San Juan y el Colegio privado de San Juan Bosco en Barranco Seco.

El Colegio de San Juan, junto con la Iglesia y un Centro socio-cultural conforman un conjunto dotacional en la parcela central de la antigua Batería de Santa Isabel, además de una pequeña plaza como espacio libre.

La existencia de este complejo se debe, fundamentalmente a que los terrenos de la batería originalmente eran de titularidad pública del Ministerio de Defensa, y que mediante convenio con el Ayuntamiento se pudieron destinar a estas dotaciones.

Aparcamientos.

Sólo existe un edificio de aparcamientos, situado frente a las dotaciones de la Batería de San Juan.

El resto de los aparcamientos se producen en superficie de distintas calles rodadas, siendo la zona más destacable por su capacidad la situada a lo largo del Paseo de San José. Otras zonas, en la parte alta, que también soportan una gran cantidad de aparcamientos son las situadas al fondo de las calles Alcántara y de la calle San Francisco Javier.

Otra gran parte de los aparcamientos se resuelven en las plantas bajas de muchos edificios, situados sobre todo en las zonas más nuevas del barrio, localizadas en las zonas de cotas superiores, y que, indudablemente, cuentan con acceso rodado.

Otros edificios cuentan con aparcamientos colectivos en planta sótano, como los de la promoción de viviendas de VPO situada al sur de San José, y, en casos aislados, en algunos edificios de vivienda colectiva del Paseo de San José.

Comercial.

En cuanto al uso comercial, destacar la concentración de parcelas destinadas a uso comercial en el Paseo de San José, ocupando la mayoría de los locales en planta baja de las edificaciones.

La actividad comercial del Paseo de San José, ha funcionado desde décadas anteriores como una importante zona comercial abierta, donde en épocas anteriores ha tenido una gran actividad comercial y social, y que hoy en día ha decaído de forma sustancial. Esta decadencia es debida en gran parte al cambio que ha supuesto en los últimos años la proliferación de los grandes centros comerciales en otros puntos de la ciudad o de la isla.

Y, como consecuencia de lo anterior, se ha producido el abandono de muchos edificios, que, por su antigüedad, exigen fuertes inversiones de rehabilitación, y por una falta de reinversión en la rehabilitación por parte de sus propietarios, a causa del poco interés comercial de la zona.

En lo que se refiere al interior, la actividad comercial es prácticamente nula, pues tan sólo se reduce a algún almacén, una farmacia y algún comercio doméstico disperso por la calle Batería de San Juan.

Deportivo.

El único recinto deportivo dentro del área se localiza junto a las parcelas de espacios libres de la Carretera del Centro por el lado de San Juan.

Cultural.

Edificios socio-culturales de la Batería de San Juan y la "Casa Amarilla" del Paseo de San José.



Religioso.

Existen 3 dotaciones religiosas: la Iglesia de San José, la Iglesia de San Juan, y la Iglesia de la Batería de San Juan.

Servicios funerarios.

Al sur del ámbito de San José, en las calles Marconi y calle Juan Sánchez Sánchez, se ubica el Cementerio Inglés, dotación ésta que realmente no supone una dotación para uso y disfrute del Barrio, sino que es dotación de la propia comunidad inglesa residente en Las Palmas de Gran Canaria desde el año 1835, y que por acuerdo con las autoridades del momento se estableció en terrenos donados por el Ayuntamiento, y que ellos se encargan de mantener.

Servicios sanitarios: no existen servicios sanitarios dentro del ámbito.

Servicios Sociales: En el complejo de la antigua Batería de San Juan, junto al Colegio y la Iglesia se cuenta con un centro socio-cultural.

Por otro lado, en el Paseo de San José está el centro de la "Casa Amarilla", que también desarrolla una importante actividad socio-cultural.

Servicios públicos: Como servicio público más destacable figura una línea de guaguas por el barrio de San Juan, y otra línea por el Paseo de San José.

3.3.3.2 Dotaciones del entorno o fuera del ámbito

En cuanto a las dotaciones del borde y el entorno más inmediato, destacan:

Por la zona de San Juan:

- Instalaciones escolares del Colegio de San Juan Bosco y sus instalaciones deportivas, junto al cauce de Barranco Seco.

- Espacio libre y canchas deportivas situados entre calle Real de San Juan y Carretera del Centro.
- Instalaciones de la Universidad UPLGC, entre Carretera del Centro y calle Real de San Roque.
- Iglesia de San Juan.
- Plazoleta situada en la intersección de las calles Real de San Juan y Paseo de San José, en la zona de Vegueta.

Zona de San José:

- Por el lado de Vegueta:
 - Dotación cultural en el antiguo edificio del Hospital San Martín.
 - Parroquia y Plaza de Santo Domingo.
 - Antiguo Colegio de San Antonio de Vegueta.
 - Centro de educación Infantil "La Manzana" en Paseo de San José.
- Por la Vega de San José:
 - Centro escolar CEIP "Castilla".
 - Asociación de Vecinos "La Casa Amarilla".
 - Campo de fútbol "Chano Cruz".
 - CIFP "San Cristóbal".
 - Espacios libres de laderas entre Paseo de San José y plataforma inferior de la Vega de San José.

Centros de salud:

- Centros de Salud: los más próximos se localizan en la Vega de San José y en la calle Granadera Canaria de Vegueta que se supone darán cobertura al Barrio de San José, y,
- El Centro de Salud del Batán que supuestamente dará cobertura al barrio de San Juan.

Como podemos apreciar son numerosas e importantes las dotaciones existentes en su entorno más inmediato, que, ayudan a paliar las carencias existentes en el interior.

Ello provoca que la movilidad de ambos barrios se dirija a una interconexión directa con el entorno, donde están las dotaciones de mayor importancia.

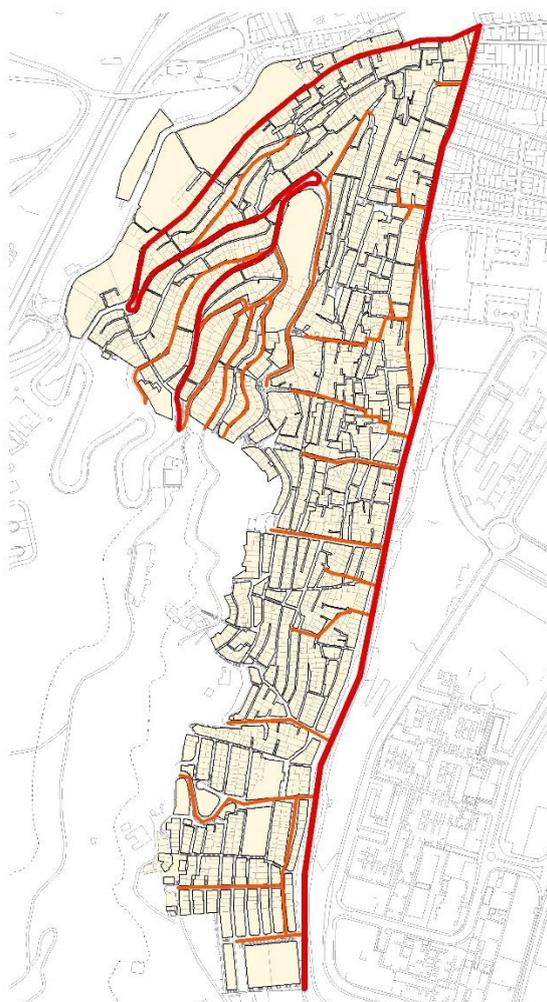
Contar con esas dotaciones en las proximidades, no cabe duda que suponen una mejora sustancial en la vida cotidiana del ámbito, evitando que la población residente se vea con la necesidad de trasladarse a otras zonas de la ciudad por

escasez de dotaciones, siendo éste otro motivo por el cual se justifica potenciar los riesgos como zonas residenciales con las dotaciones y equipamientos del entorno.

3.3.4 Sistema de movilidad y accesibilidad. funcionamiento y cobertura de los servicios públicos

3.3.4.1 Conexiones con el exterior

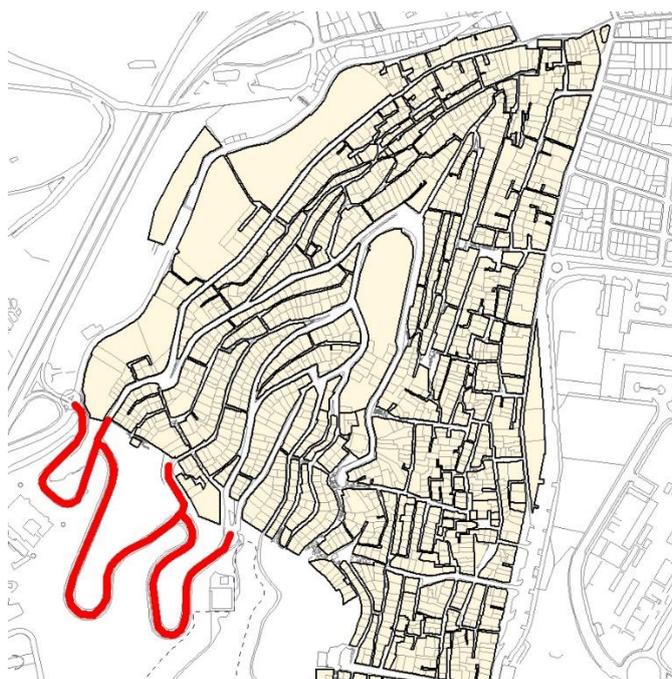
El sistema de movilidad y accesibilidad se sostiene en dos importantes vías que son a su vez las vías estructurantes del área: la calle Real de San Juan y del Paseo de San José, esta última tuvo su esplendor al haber sido durante mucho tiempo la antigua y única carretera de salida y entrada a la ciudad desde el sur de la isla. Ambas vías son las que permiten la movilidad principal del área y su conexión con el resto de la ciudad.



Es a partir de estas dos vías de donde parten todos los accesos al interior del área, con las características ya descritas en función de la topografía y de las diferencias entre ellas, según estén situadas en las laderas de San Juan o en las laderas de San José, pues las vías que discurren por la ladera de San Juan son vías, en general, de trazados sinuosos y con pendientes moderadas adaptadas a la topografía, mientras, las que parten desde el Paseo de San José, adoptan una dirección perpendicular al Paseo y a las líneas de nivel de la ladera, y por consiguiente adoptando líneas de máxima pendiente, donde la media supera el 20%, alcanzando en algunos casos pendientes de hasta el 32%, como es el caso de la calle Centella.

Dentro de la movilidad y conexiones con el exterior, es importante tener en cuenta también la nueva vía exterior de acceso al área de San Juan, que discurre con un trazado serpenteante para poder salvar las fuertes pendientes de la ladera, y que, partiendo desde el cruce con la Carretera del Centro en la rotonda de Barranco Seco, conecta con las calles Real de San Juan, Antonio Collado, calle Batería de San Juan y Marfea, salvando el fuerte desnivel de la vertiente de San Juan.

Esta vía cobra su importancia toda vez que, supone una mejora sustancial de la movilidad interior, desatascando el tráfico y creando un circuito de un solo sentido para el tráfico rodado de entrada y salida, y, a su vez, logrando mayor agilidad del tráfico evitando atascos interiores, y lo más significativo, es que permite el acceso de una línea de transporte público hasta las cotas más altas de la calle Batería de San Juan.



Esta línea de transporte público de San Juan entra por la calle Real de San Juan y continua en sentido ascendente por la calle Batería de San Juan, hasta su cota más alta en su intersección con la calle Marfea.

Finalmente tiene salida en sentido de bajada por la nueva vía exterior, sin entorpecer el tráfico normal del interior, con una serie de paradas estratégicamente situadas en todo su recorrido interior.

3.3.4.2 Conexiones interiores

Es patente la gran diferencia de la trama urbana interior entre las dos zonas: la de Ladera de San Juan con respecto a la Ladera de San José.

La zona de San Juan, al tener un trazado sinusoidal, con ramificaciones interiores en esquema de raíz, se caracteriza porque se adapta mejor a las pendientes, y de esta manera facilita la accesibilidad a las zonas interiores, además de la accesibilidad peatonal a las viviendas. También es verdad, que la accesibilidad entre calles paralelas, es muy dificultosa por los grandes desniveles entre ellas, y el acceso más corto es a través de escaleras perpendiculares a esas calles, con trazados forzados y de excesiva pendiente, en muchos casos sin la posibilidad de dejar rellanos o descansillos intermedios.

En cambio, el trazado de la zona de la Ladera de San José, en todo lo que es la trasera del Paseo, presenta una mayor dificultad al adoptar un trazado sensiblemente ortogonal, donde las vías principales discurren en dirección perpendicular a la ladera y en la línea de máxima pendiente, desde las que parte en todas las direcciones un entramado viario de rodones, callejones, escaleras y estrechos pasadizos, causando en algunas zonas un efecto laberíntico y con mucha pendiente. Este esquema se agudiza mucho más en las zonas más antiguas, concretamente en la zona Norte comprendida entre las calles Jenner y la calle Real de San Juan.

Otra característica de San José, es que la red viaria no está totalmente rematada en sus cotas más altas, produciéndose un efecto de difuminación hacia la ladera.

Es en las partes más altas donde existen las mayores carencias de viales urbanizados.

Es a partir de la calle Jenner hacia el sur donde ya el esquema viario adopta un cierto orden jerárquico, mejorando los accesos al llegar el tráfico rodado al interior, aunque también mantiene fuertes pendientes en las vías perpendiculares y en algunas escaleras de largo recorrido hasta las cotas más altas.

En el apartado sobre la urbanización y la red viaria, se han descrito de forma pormenorizada los dos esquemas de tramas urbanas y sus problemas de accesibilidad al interior.

Desde el punto de vista de la accesibilidad se considera mejor dotado el Barrio de San Juan que el de San José, dado que, el primero cuenta con una vía interior rodada que permite una línea de transporte público, y, lógicamente cuenta con un servicio de mayor cercanía a sus viviendas.

Mientras que, por el Barrio de San José, sólo existe una vía con esta función que es el propio Paseo de San José, con el inconveniente de que los vecinos de su interior se vean obligados a descender o ascender, hacia o desde sus viviendas y el Paseo de San José para llegar a las distintas paradas de guaguas, distribuidas a lo largo del Paseo.



3.3.4.3 Movilidad

La movilidad interior se produce por los siguientes medios:

- Peatonal.
- Medios mecánicos: escalera y ascensor.
- Vehículo privado.
- Servicio de Taxi.
- Transporte público.

La movilidad del área tiene su origen en las vías del Paseo de San José y la calle Real de San Juan, al ser estas las vías conectoras con el interior y con el exterior, como las únicas por donde pasan las líneas de transporte público, y, por consiguiente, donde se sitúan las paradas de guaguas. Los viales interiores deberán conectar con ambas vías, para poder acceder a las mismas, por ello, la red peatonal adquiere un papel esencial para moverse por el interior.

Es evidente que la zona precisa de inversiones públicas que mejoren la accesibilidad, sobre todo en las zonas de pendientes excesivas, donde ya se aprecia cierto abandono de varias viviendas como consecuencia de las dificultades causadas por la inaccesibilidad.

En este sentido resaltamos un ejemplo real de una iniciativa pública en el área con resultados aceptables, como ha sido la implantación de escaleras mecánicas y un ascensor en la calle Miguel Servet, que resuelve la conexión entre el Paseo de San José y la calle Tajinaste salvando un desnivel de unos 45 metros, equivalente a un edificio de 15 plantas, lo que da una idea del fuerte desnivel existente. Precisamente en este punto, antes de dicha instalación las escaleras estaban bastante infrutilizadas, dado el gran esfuerzo físico que suponía subir hasta las cotas más altas.



La movilidad interior por medios mecánicos sería una alternativa a tener en cuenta, en aras a mejorar la accesibilidad, aunque la experiencia actual exige que dichas instalaciones se acompañen de un plan de custodia y mantenimiento hasta que haya una cultura cívica que acabe con el vandalismo reinante en la zona. De esta forma se podría conectar las partes más bajas próximas al Paseo de San José con las zonas más altas.

A día de hoy, muchos vecinos de la parte alta de San José, prefieren acceder por el barrio de San Juan, a través de las calles Tártago y Chano Bartolo, por su mejor comunicación desde su vehículo privado o la guagua, ahorrándose grandes recorridos por escaleras o peatonales interiores con excesivas pendientes.

En el interior del área se detectan diversas zonas deterioradas con grandes problemas de accesibilidad, en las cuales se propone la máxima prioridad a la hora de intervenir para mejorar la accesibilidad y conectividad.

Estos barrios tienen una gran dependencia del entorno inmediato para cubrir todos los servicios, y, por tanto, la necesidad de utilizar el transporte público o el vehículo particular, como por ejemplo el acudir a los Centros de Salud, donde los más próximos se localizan en la Vega de San José y en la calle Granadera Canaria de Vegueta que se supone darán cobertura al barrio de San José, y, por otro lado, el Centro de Salud de El Batán que dará cobertura al barrio de San Juan.

La propia funcionalidad del residente, provoca horas punta de entrada y salida al área, primeras horas del día, mediodía y últimas horas de la tarde, en las horas de

entrada y salida del colegio, provocando un aumento considerable de la intensidad del tráfico privado, agravado por el aparcamiento en las calles, incluso con ocupación de las aceras.

Donde peor está resuelta la movilidad es en casi toda la zona del límite superior de la ladera de San José, pues, además de las excesivas pendientes para llegar allí, carecen de accesos rodados y aparcamientos cercanos. Actualmente, existe una vía sin pavimentar que parte de la calle Arocha, del barrio de San Juan, y que con muchas dificultades une la cornisa superior con la parte sur de San José, y que les sirve, en precario, como vía de escape para llegar a sus casas.

Desde este diagnóstico se propone acondicionar esa vía para que se pueda transitar por ella con total seguridad, para dotar de mayor conectividad con las zonas altas del área, resolviendo a su vez muchos problemas de accesibilidad, y, desahogando otras áreas saturadas de tráfico y de aparcamientos del interior.

3.3.5 Áreas o zonas que presentan potencialidades desde el punto de vista urbanístico

Dentro de esta área, podemos distinguir dos tipos de áreas potenciales.

3.3.5.1 Áreas con valores intrínsecos de por sí

Por su situación, por su arquitectura, por su actividad, o por su interés paisajístico, pueden suponer puntos de referencia dinamizadores del ámbito, y se consideran como tales las siguientes:

- Frente del Paseo de San José.
- Frente de la calle Real de San Juan, y
- La Cornisa de las laderas de San Juan y San José, y Batería de San Juan (BIC...).

Desarrollamos cada una a continuación:

- **Frente del Paseo de San José.**

Estamos ante una zona que destaca sobremanera sobre toda el área de San Juan y San José, y que presenta grandes potencialidades urbanísticas. Se configura como la calle principal y como punto de referencia de la vida cotidiana, no sólo en la actualidad, pues históricamente se ha configurado, como la calle principal, y consecuentemente como una calle comercial, no solo de ámbito de barrio sino también para el ámbito de la Ciudad, abarcando también otras actividades sociales y de ocio.

Históricamente, esta calle se podría asimilar a lo que supone una “Calle Mayor” de las poblaciones tradicionales.

Siendo actualmente donde se concentra la mayor parte de la actividad comercial, no en vano, presenta una importante decadencia debido a la antigüedad de sus edificaciones y a la falta de una rehabilitación de gran parte de los edificios, todo ello añadido a que la actividad comercial en los últimos tiempos ha cambiado sustancialmente, trasladándose a otros puntos de la ciudad y a los nuevos centros comerciales.



Foto del inicio del Paseo de San José en su intersección con calle Real de San Juan



Ambiente urbano del Paseo de San José, con plantas bajas abandonadas



Paseo de San José en el entorno de la Iglesia

Por ello, se considera necesario y urgente llevar a cabo una intervención pública para intentar su recuperación, y diversificar las actividades, no sólo comercial, sino también hotelera, viviendas vacacionales, así como otros muchos posibles usos, y que a su vez se proceda a la recuperación del valioso patrimonio arquitectónico existente en la misma.

- Frente de la Calle Real de San Juan

Otra área, de interés ambiental por su arquitectura tradicional, aunque en menor medida que la del Paseo de San José, es el frente de la calle Real de San Juan, de uso eminentemente residencial, con numerosos ejemplos de arquitectura tradicional de "casas terreras", perceptible desde la Autovía del Centro y desde los barrios de San Nicolás y San Roque, como imagen reconocible y representativa de la iconografía histórica del Barrio.



Inicio calle Real de San Juan

Al ser un área cercana a las grandes dotaciones de espacios libres, educativas y de la Universidad, y su proximidad al centro histórico de Vegueta, presenta peculiaridades interesantes para potenciar una mayor calidad de la edificación, protegiendo el frente edificado, y controlar las nuevas edificaciones con el fin de conservar ese frente.



Frente de la calle Real de San Juan y conjunto de viviendas tradicionales

Lógicamente, además de su proximidad a las grandes dotaciones, es de resaltar que cuenta con una mayor accesibilidad, con espacios libres para aparcamientos, con vistas hacia el barranco Guinguada y el barrio de San Roque.

- **Batería de San Juan y Cornisa superior de las laderas.**

También tiene gran valor paisajístico la cima de la ladera, y sobre todo el entorno de la Batería de San Juan, teniendo en cuenta que está protegida y catalogada como BIC, Bien de Interés Cultural, y que sin embargo hoy en día está totalmente abandonada y deteriorada por actos vandálicos.



Desafortunadamente, ocupando la línea de cornisa de las dos laderas, se ha construido un depósito de Emalsa, causando un gran impacto perceptible desde muchos puntos de la ciudad. Dicho depósito colinda con la línea de protección del BIC de la Batería.



En cualquier caso, es una zona de gran potencialidad por las impresionantes vistas de la ciudad, y sería muy interesante que la Batería sea restaurada y se habilite algún uso permitido por el BIC, que también ayude a dinamizar la zona, creando un recorrido peatonal por medio del barrio de San Juan y de San José, con la ubicación de algún mirador en la limatesa de las dos laderas, dada la buena comunicación de la nueva vía exterior de la Ladera de San Juan.



3.3.5.2 Áreas de Renovación

Estas áreas se refieren a una serie de zonas interiores, de trazados irregulares que, generalmente coinciden con las zonas más antiguas, en muchos casos están muy deprimidas, presentando muchas deficiencias de accesibilidad, así como mal estado y abandono de las edificaciones, junto con solares sin construir, ruinas, escombros e insalubridad, etc., y que precisan de una importante renovación urbana.

Son áreas en gran parte semiabandonadas en todos los aspectos, donde ni siquiera se aprecia actividad edificatoria nueva de los solares vacíos, ni de rehabilitación, salvo alguna obra esporádica de ampliación de viviendas en segundas o terceras plantas, provocando que en solares vacíos y ruinas se generen zonas insalubres por acumulación de vertidos y basuras en ellos, así como la presencia de animales muertos y roedores.

Estos espacios vacíos, difícilmente se construirán, al no tener ni siquiera unos accesos medianamente aptos que permitan el paso de la maquinaria de obras, a causa de las dificultades de accesibilidad y de sus excesivas pendientes, pues obligarían a sus propietarios a unos desembolsos económicos desproporcionados en relación al bajo nivel adquisitivo de una población humilde.

Este cúmulo de inconvenientes son los que provocan que sus propietarios renuncien a construir nuevas edificaciones, o a renovar las existentes.

En el presente diagnóstico se consideran como tales áreas de renovación las siguientes:

Zona de San Juan:

- Área 1: entorno de la Iglesia de San Juan, escaleras de la calle Cruces de San Juan que comunican con la parte alta, y calles adyacentes.



- Área 2: área comprendida entre las calles Sagitario, Géminis, Cruces de San Juan y Carmelo González Rodríguez.

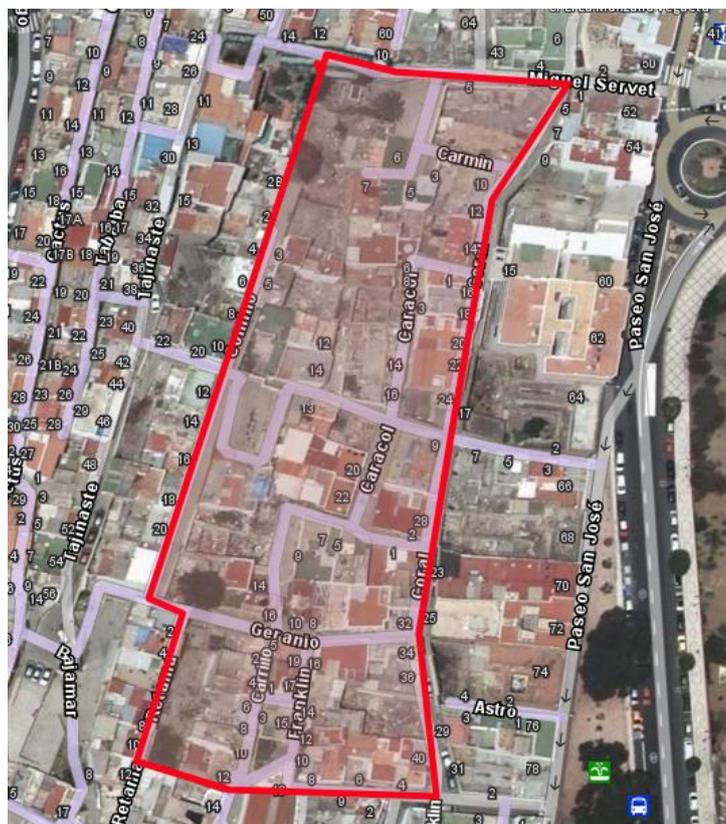


Zona de San José:

- Área 3: calles Cruces de San Juan, San Vicente de Paul, Cantabria, Tajinaste, y calle Miguel Servet.



- Área 4: calles Miguel Servet, Coral, Caracol, Cardo, Franklin, Retama, Geranio y Comino.



- Área 5: calles Centella, Cascabel, Compás, Cerrojo y Tártago.



- Área 6: Calles Compás, Cerezo, Corona, Clarín, Cobre, y Jenner.



- Área 7: Calles Erizo, Espiga, Estribo, y Esfera.



Los citados núcleos son los que van a exigir una mayor profundidad de estudio para encontrar posibles alternativas de intervenciones, de cara a su renovación, como regularización del trazado, dotaciones y espacios libres, mejora de la accesibilidad, tanto peatonal como rodada, y en general, una mejora de la imagen ambiental, tratando de crear áreas más atractivas, para que posibiliten el establecimiento del uso residencial y actividades complementarias.

3.3.6 Planeamiento vigente. Problemática detectada

3.3.6.1 Estado actual del Planeamiento

El vigente planeamiento del área proviene del primer Plan Especial de Reforma Interior, redactado por la Oficina Técnica Municipal y aprobado en junio de 1993, incorporado posteriormente al Plan General.

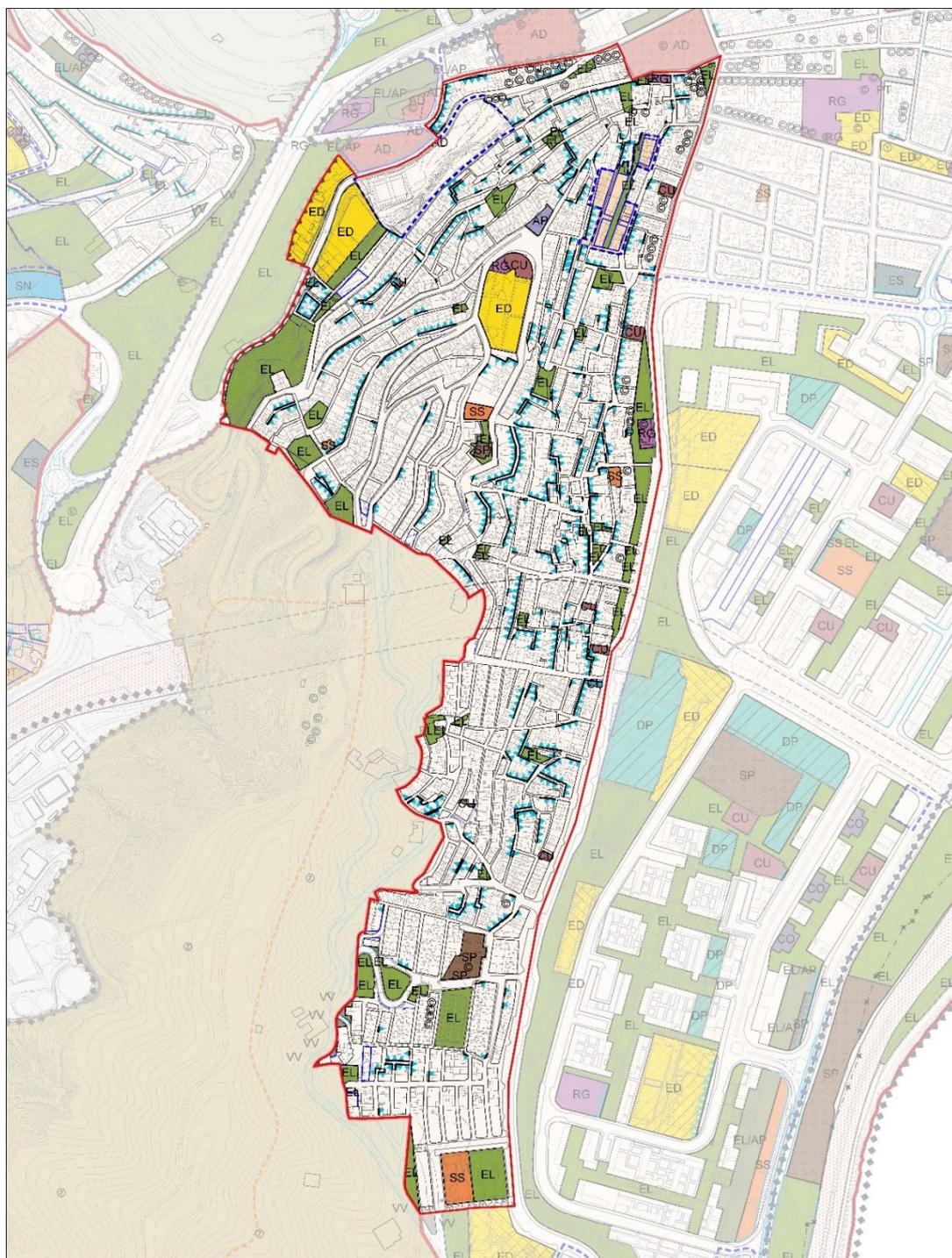
Se trata de una normativa urbanística con más de 20 años que se genera en un contexto urbano y de modelo de ciudad distinto al vigente en 2018, en el que los parámetros de uso y construcción, las estrategias espaciales, el conjunto poblacional, las necesidades socioeconómicas y de servicios, así como las oportunidades para su desarrollo futuro requieren de una actualización de ese esquema de regulación jurídica, previsión de actualizaciones y de gestión urbana.

Ya de hecho, en el PGOU de 2012 se han contemplado modificaciones y ajustes, destacando sobre todo su nueva delimitación dejando fuera el entorno de la Ermita de San Roque, y la manzana situada entre las calles de la Carretera del Centro y

Ramón y Cajal, por su readscripción al PEPRI API-01 de la zona de Vegueta, y otras parcelas para edificios administrativos de la Universidad.

Además de la anterior figuran como otras modificaciones a resaltar las siguientes:

- Supresión de la U.E.-1, situada al sur de San José, y sustituida por una ordenación directa desde el propio PGO, consolidando una promoción de viviendas de VPO ya ejecutada y una parcela dotacional actualmente en construcción.
- Supresión de la UA.3, de la calle Real de San Juan, y sustituida por una ordenación directa desde el propio PGO, añadiendo nuevos espacios libres y eliminando una parcela edificable al borde de la calle Real de San Juan.
- Modificación del límite por el lado de la antigua Cárcel de Barranco Seco, eliminando terrenos del espacio interior de uno de los meandros de la Carretera de San Juan.
- Modificación del límite por zona superior de la calle San Francisco Javier y hacia la ladera, disminuyendo el suelo urbano.



- En la zona central de San Juan, frente a las dotaciones situadas en la antigua Batería, se elimina una parcela dotacional de espacios libres y se sustituye por un edificio de aparcamientos AP.

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

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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS		API-04
Denominación:	"Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"	hoja 2 de 3

ASIGNACIÓN DE INTENSIDADES Y USOS GLOBALES	
Uso característico: Residencial	Nº máximo de viviendas:
Edificabilidad bruta:	Densidad máxima: 60 viv/Ha.
Edificabilidad complementaria mínima:	Altura máxima de la edificación: 3 planta(s)

DIRECTRICES DE LA ORDENACIÓN

- Configuración del Paseo de San José como el eje vertebrador de las conexiones, Dotaciones y Equipamientos de los barrios del Cono Sur. Con este fin se suprime la edificación existente en el Paseo de San José destinada a uso Social para unificar el ancho de esta vía y favorecer la circulación a través de ella.
- Localización de un área conectora relacionada con las actuaciones previstas para la creación de un área administrativa de la ULPGC en el entorno de la Ermita de San Roque, que favorezca los itinerarios peatonales en combinación con otros Espacios Libres de carácter estancial y Dotaciones de rango local.
- Situación de un área Dotacional en la "Estera de San Juan".

Establecimiento de una "Ordenanza BH", cuyo objetivo es conseguir la adaptación de las nuevas edificaciones a la morfología tradicional y a las características topográficas del barrio, evitando la tipología "salón y vivienda", en cumplimiento de las directrices contenidas en el "Catálogo", controlando el tamaño máximo de las parcelas y la altura de la edificación, tanto en fachadas como en los sucesivos escalonamientos que se produzcan, con el fin de evitar la aparición de muros ciegos vistos en los linderos testeros.

■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCEC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

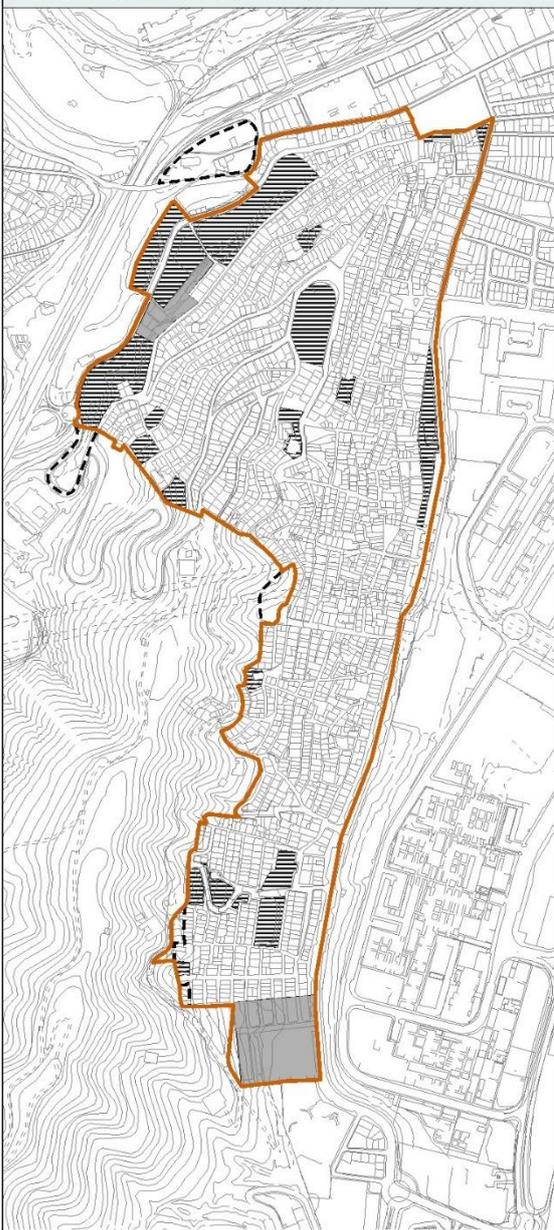
Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaria general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

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

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

ÁREAS DIFERENCIADAS	API-04
Denominación: "Plan Especial de Reforma Interior San Juan-San José"	hoja 3 de 3

MODIFICACIONES DE APLICACIÓN DIRECTA



- Se modifica el límite del ámbito que será el establecido en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación excluyendo:

 - 1- Al norte, el entorno de la Ermita de San Roque para favorecer la implantación de un área administrativa de la ULPGC.
 - 2- Al oeste, los terrenos ubicados al final de la calle San Francisco Javier y los situados en el extremo sur de la calle Real de San Juan, integrándose ambos en las distintas categorías del suelo rústico de ordenación directa y regulado mediante las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.
 - 3- Al sur, reconociendo la realidad existente.

- Se suprime la "unidad de ejecución" n° 3. La ordenación del área citada será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, manteniéndose las "Ordenanzas" de aplicación previstas por el PERI para las parcelas que resultan edificables. Asimismo, se suprime la "unidad de ejecución" UA-PG89-0B "San José". La ordenación del área será la que se refleja en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación, pasando a regularse las parcelas Residenciales por la Norma Zonal A y las parcelas Dotacionales por las Normas desarrolladas en el Título 3 de las Normas de Ordenación Pormenorizada.

- Las parcelas que el PERI agrupa bajo la denominación "equipamientos" quedan adscritas a los usos de Espacio Libre, Dotacional y Equipamiento en sus clases de Servicios Comunitarios y Servicios Públicos. Asimismo, su ordenación pormenorizada queda regulada conforme a las disposiciones contenidas en el Título 3 de las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada. Solamente quedan señaladas en el gráfico adjunto las más significativas.

- Se modifican, en casos concretos, trazados, alineaciones y calificaciones que serán las establecidas en los planos de Regulación del Suelo y la Edificación.

- Se establece como superficie máxima para que una parcela regulada por la "Ordenanza BH" sea edificable mediante un proyecto unitario, la dimensión de 250 metros cuadrados y, hasta 350, si se encuentra registrada antes de la aprobación de las normas urbanísticas del PGMO de 2000.

- Los edificios catalogados se regularán por las determinaciones del propio Plan Especial, y en su defecto, por el régimen a tal efecto establecido en las Normas Urbanísticas de Ordenación Estructural.

- Los parámetros de uso, así como el número máximo de viviendas por parcela de la "Ordenanza BH", serán asimilables a los establecidos en la Norma Zonal BT.

- En consecuencia, con el único fin de clarificar la documentación administrativa, se ordena la redacción de un Texto Refundido del Plan Especial de Reforma Interior de San Juan-San José.

Anexo a las Normas Urbanísticas | Ámbitos de Suelo Urbano con Planeamiento Incorporado

Por otro lado, permanecen las siguientes determinaciones:

- Continuidad de la U.E-2 San José, situada en la zona central entre la calle San Vicente Paúl y la calle Tajinaste, contemplando una nueva ordenación con parcelas edificables y espacios libres interiores.
- Continuidad de la normativa edificatoria del PEPRI, definida como ordenanza BH, con alturas de 2 y 3 plantas en función de los desniveles entre viales.
- Mantenimiento del resto de las dotaciones y los espacios libres.
- Permanecen la mayoría de las afecciones por cambios de alineación.
- Se mantienen los edificios catalogados de la primera línea del Paseo de San José y los de la Carretera del Centro, así como los espacios libres y dotaciones, que han quedado dentro de las nuevas delimitaciones.

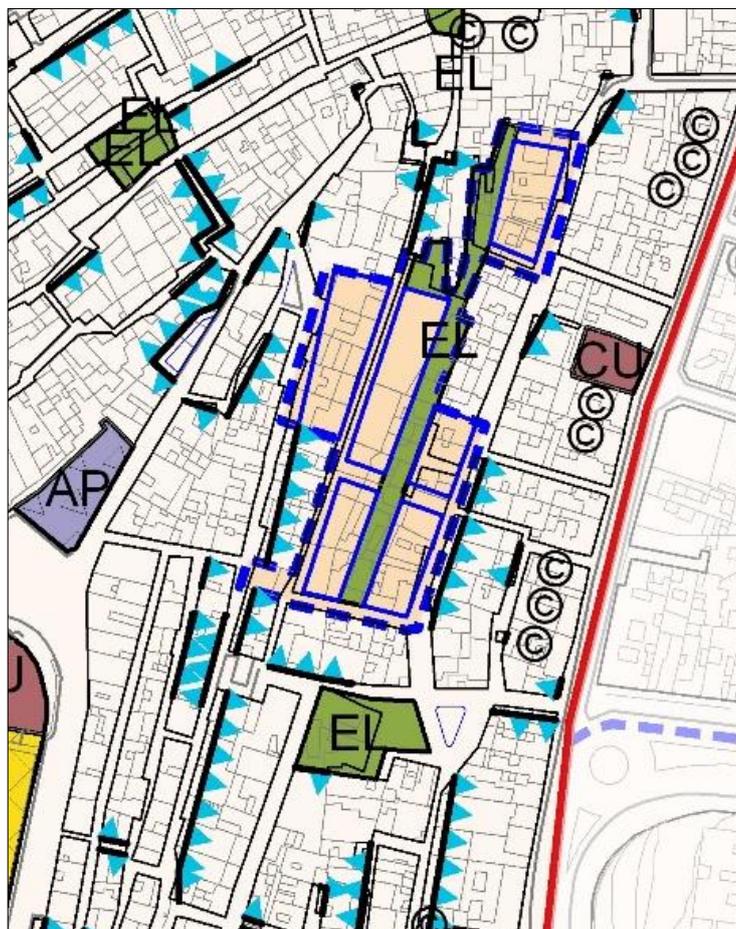
3.3.6.2 Valoración crítica de los resultados obtenidos con el Planeamiento en vigor

El planeamiento en vigor desde sus inicios con el PERI y sus posteriores modificaciones y actualizaciones hasta el PGO 2012, se considera que ha logrado unos resultados razonablemente aceptables teniendo en cuenta el grado de consolidación que ya existía en los años 90, por edificaciones autoconstruidas en laderas de fuerte pendiente.

Entre otras consideraciones positivas, que continúan siendo válidas en la actualidad, se destacan las siguientes:

- Su utilidad como instrumento de control, pues ha servido para controlar la edificación, y, sobre todo, delimitando el área frenando el grave problema que suponía el crecimiento de las edificaciones de forma indiscriminada ladera arriba.
- La creación de una ordenanza edificatoria, que, aunque no ha dado los resultados deseables, es indispensable para controlar la aparición de nuevas edificaciones y evitar medianeras vistas y volúmenes desproporcionados, sobre todo en aquellas parcelas con pendientes excesivas, obligando a escalonar la edificación.
- Mejora de accesos, permitiendo obras de urbanizaciones ordinarias en los interiores con creación de vías rodonaes.

- Consolidación de reservas de suelo para los espacios libres, y que ha impedido que sean ocupados por la edificación, aunque no se han desarrollado.
- La introducción de nuevas alineaciones, se considera que siguen siendo válidas las propuestas de cambios de alineaciones, pues, como se describe en el presente diagnóstico, son necesarias para con ello, lograr muchas conexiones interiores y mejorar la accesibilidad ensanchando y alineando los distintos viales, pasajes y escaleras. De hecho, la mayoría de los cambios de alineación coinciden con zonas que se han propuesto como áreas de renovación.
- Unidad de actuación UE-2 de San José. Quizá sea una de las zonas más deprimidas de todo el ámbito, la unidad de actuación no ha prosperado para que se promueva nada en ella, al contrario, ha provocado que las parcelas y edificaciones de su interior sean las más abandonadas y es quizá el área donde más ruinas e infraviviendas existen, creando insalubridad y una mala imagen tanto urbanística como paisajística.



Ámbito de la UE-2 San José (en color marrón claro las parcelas afectadas)

FOTOS DIVERSAS DE LA UE-2 DE SAN JOSÉ





3.3.6.3 Consideraciones a tener en cuenta en futuros planeamientos

Reconociendo la configuración y características actuales del área, entendemos la gran dificultad que supone crear un planeamiento de renovación, pues se necesitan altas dosis de imaginación y capacidad administrativa para proponer nuevas determinaciones y actuaciones en orden a mejorar el bienestar de los vecinos, mejorando la accesibilidad, así como la imagen urbana y ambiental, tanto desde el interior como desde el exterior del área.

A la vista de la problemática actual, se sugiere tener en cuenta en futuros planeamientos, varias de las determinaciones que, aun estando algunas contempladas en el Plan General, a día de hoy no han fructificado, por diversos motivos y que tratamos de analizar a continuación:

- Gestión e iniciativa: La problemática general para que sea efectivo el planeamiento actual viene generado en parte, por una falta de gestión respaldada por importantes inversiones y por la administración, en orden a conseguir los objetivos perseguidos.
- El caso más llamativo donde ha fallado el planeamiento ha sido en la gestión de la U.E. 2, situada entre las calles San Vicente Paul y Tajinaste, la cual se encuentra en estos momentos bloqueada.

Esta Unidad de Ejecución es de muy difícil gestión al incluir muchos propietarios minoritarios, precisando que, para su desarrollo intervenga la iniciativa pública, empleando instrumentos legales como la expropiación o sistemas de compensación urbanística a través de unas propuestas ambiciosas e integradas urbanísticamente en el entorno, creando espacios libres y un conjunto edificado y ordenado con dotaciones y mejoras de accesos.

Esta área ofrece una gran potencialidad urbanística, pues está muy bien situada y cercana al núcleo histórico de Vegueta, ofreciendo interesantes vistas sobre el núcleo fundacional de la ciudad, y que, dotándola de una mejora sustancial de los accesos, mejorando la salubridad, junto con nuevas dotaciones y espacios libres, recorridos peatonales y sendas turísticas, para que se pueda convertir en un área dinamizadora del interior, creando un efecto importante de atracción en su entorno. Ello posibilitaría un efecto de expansión de la renovación del Barrio.

- Inmediatez de las nuevas alineaciones. Los cambios de alineaciones previstos son a día de hoy válidos y totalmente necesarios, pero, el problema es que, tal como están planteados, no suponen una ejecución inmediata, sino que están sujetos a que se produzca una demolición y construcción de obra nueva, lo cual se alarga en un tiempo indeterminado. Y más si tenemos en cuenta, debido a que el proceso edificatorio de estos Barrios está prácticamente paralizado y apenas hay demandas de nuevas licencias de demoliciones y obra nueva.

Dada la necesidad de mejorar la accesibilidad y la movilidad, se considera necesario, unas propuestas más agresivas, en orden a una gestión urbanística estudiando caso por caso y tratar de compensar a los propietarios que se vean afectados, bien sea económicamente o con ofertas de traslados a una nueva vivienda en el área o fuera de la misma. De lo contrario es imposible lograr los objetivos planteados.

- Propuestas de áreas de renovación. Se propone también que el planeamiento tenga presente y dé especial tratamiento a las distintas áreas definidas en este diagnóstico como áreas de renovación, en las cuales se da prioridad a los cambios de alineaciones en orden a mejorar la accesibilidad, y aprovechar los espacios vacíos que sean necesarios del suelo edificable, para cerrar espacios libres, escaleras o peatonales.
- Otra de las propuestas interesantes podría ser, considerar el área como un área de edificabilidad agotada, es decir, sólo autorizar la renovación de las edificaciones actuales, demolición y obra nueva, o la consolidación de las existentes al límite permitido por la ordenanza edificatoria. Prohibir la edificación de los vacíos urbanos existentes y aprovecharlos para nuevos accesos y dotaciones.

Esta propuesta supondría impedir la edificación en la mayoría de las parcelas vacías, que, aunque estén dentro del suelo urbano tienen excesiva pendiente, y malas condiciones de accesibilidad, cuya edificación es complicada y muy costosa para los tiempos actuales, con el hándicap de que siempre quedarán condicionadas a una precaria accesibilidad.

- Prever una propuesta de mejora medioambiental y del paisaje urbano en los espacios del entorno, sobre todo en los límites exteriores que dan a las laderas, creando un límite de borde que sirva de remate urbano mediante intervenciones de franjas peatonales con mejoras de medianeras y fachadas.

Lógicamente, no se pretende cambiar la fisonomía actual, que, al fin y al cabo, forma parte de la imagen histórica que se tiene de los Riscos en la Ciudad, ahora bien, manteniendo su idiosincrasia, sí que es necesario mejorar esa imagen, sin grandes intervenciones urbanísticas, sino mejorando los accesos, creando recorridos urbanos más atractivos que conecten con la ciudad, tratando de convertirlos a su vez en reclamos turísticos.

3.4 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

3.4.1 Principales problemas urbanísticos

- Accesibilidad: La falta de accesibilidad a un alto porcentaje de las viviendas, se considera por este estudio como el problema principal a resolver, pues este aspecto está provocando un abandono de viviendas, sobre todo en áreas interiores, creando áreas degradadas e insalubres.
- Esquema viario: falta de una jerarquización viaria y conexiones entre las vías, que haga más fácil la movilidad interior, mejorando conexiones entre vías, mayores anchos y mejorando las excesivas pendientes. La ladera de San José demanda una vía por sus cotas superiores, a partir del Barrio de San Juan.
- Parcelas con excesiva pendiente: gran parte de los vacíos urbanos son parcelas no edificadas o en ruinas, fruto de las excesivas pendientes, hoy en día difícilmente edificables, por su excesivas pendientes y por los sobrecostos importantes que suponen este tipo de construcción.
- Escasez de aparcamientos. Junto con una red viaria que conecte el máximo de viviendas, se precisa de áreas de aparcamientos en el interior.
- Parcelas y ruinas abandonadas: el abandono de muchas parcelas del interior, por las dificultades ya expuestas para su edificación, trae consigo también un problema de salubridad, pues han terminado convirtiéndose en vertederos de escombros, basuras, propiciando plagas de insectos y roedores.
- Volúmenes edificatorios y medianeras vistas: Potenciar la normativa actual para tratar de corregir la irregularidad y anarquía de la volumetría edificatoria, sobre todo en las edificaciones nuevas y aquellas a reformar y rehabilitar. Problemas agudizados en las construcciones posteriores a los años 60, con la introducción de la tipología "salón y vivienda", y ampliaciones en altura de las antiguas "casas terreras", llegan a alcanzar hasta 5 plantas de altura en muchos casos, carentes de topo tipo de composición arquitectónica.
- Alta densidad de población: producida por la alta ocupación de forma indiscriminada por las edificaciones, donde únicamente ha imperado dejar una calle, un pasaje, o escalera para llegar a sus viviendas. Esta sobreocupación del territorio sin respetar los mínimos de los estándares urbanísticos en el interior del área, sin apenas espacios libres ni equipamientos, ha provocado una alta densidad de población, a causa de crecer en altura, ampliando plantas de las edificaciones existentes a medida que las han ido necesitando.

- Escasez de dotaciones y espacios libres en el interior: las grandes dotaciones actualmente se localizan en los bordes exteriores del área, tanto por el lado del Paseo de San José, como por el lado de San Juan en la Carretera del Centro.
- Zonas deprimidas: como consecuencia de la inaccesibilidad, y de la carencia de accesos rodados cercanos, han surgido zonas habitadas en su mayoría por población de avanzada edad, provocando la aparición de infraviviendas y ruinas por un abandono generalizado de las mismas, trayendo consigo insalubridad, basura, roedores, etc.
- Incidencia en el paisaje urbano: la edificación y ocupación de forma anárquica de las laderas, construyendo volumetrías y alturas que no guardan relación entre sí, junto con la carencia de unos mínimos rasgos arquitectónicas en sus fachadas, produciendo un paisaje urbano carente de cualquier mínimo rasgo de composición arquitectónica.

3.4.2 Posibilidades actuales de intervención

Partiendo de la base que no es nada fácil intervenir en este tipo de procesos urbanísticos característicos de los conocidos riscos urbanos de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, consideramos, que, una vez concluido el presente trabajo de diagnóstico urbanístico del área, estamos en condiciones de hacer los siguientes planteamientos:

1. Mejora de la accesibilidad: se considera prioritario y primordial, una propuesta en aras a mejorar y resolver los acuciantes problemas de accesibilidad pública, aprovechando espacios vacíos, solares sin edificar, ruinas, etc., que posibiliten que ambos barrios conserven y mejoren su vida cotidiana, para evitar el abandono de las viviendas, o el desarraigo de la población, los espacios públicos, etc. En casos de especial dificultad, se debería valorar la posibilidad de plantear la introducción de soluciones mecánicas, tipo escaleras automáticas o ascensores públicos.
2. Un Plan de mejora del paisaje urbano. Plantear una ordenanza dura de condiciones estéticas de fachadas y medianeras, controlando los acabados exteriores de las edificaciones, enfoscados, pintados, aplacados, etc., así como de laderas abiertas y parcelas abandonadas. Es importante un control a las empresas de suministros eléctricos y telefonía para evitar cableados indiscriminados por las fachadas.

Para ello, se necesitaría acometer un plan de choque auspiciado por la Administración que trate de mejorar la imagen actual de las laderas, acompañado de un rígido control de las construcciones añadidas en cubiertas y azoteas.

3. Mantener la ordenanza edificatoria: la ordenanza vigente del PGM0 se considera que continúa siendo válida, pues contempla la particularidad de las distintas pendientes entre calles paralelas, obligando a escalonar las edificaciones, para evitar los volúmenes desordenados. Aunque el efecto de la misma no es real debido a la poca demanda de nuevas construcciones, y por las construcciones anárquicas añadidas en azoteas.
4. Tratar de considerar el área con edificabilidad agotada: debido a la existencia de pocas parcelas disponibles para edificar, y que la mayoría tienen una topografía de fuertes pendientes, con poco interés por sus particulares para edificarlas, lo más conveniente será no permitir nuevas edificaciones en las parcelas de extrema dificultad, y proponer espacios libres ó dotaciones en ellas.
5. Introducción de pequeñas dotaciones en el interior: Aprovechar los vacíos urbanos existentes, para destinarlos a pequeñas estancias, dotación de espacios libres, pequeños dotaciones socio culturales, escaleras y accesos peatonales, etc.
6. Creación de recorridos asequibles a residentes y visitantes. Potenciar recorridos interiores en callejones peatonales y escaleras, acompañados de la mejora de las fachadas. Ello propiciaría un atractivo al visitante, y a su vez revitalizando los interiores y su vida cotidiana, con creación de pequeño comercio, posibilidad de actividad extra hotelera o viviendas vacacionales, información cultural, etc.
7. Revitalizar y potenciar del Paseo de San José. Como ya se ha expuesto el Paseo de San José tiene una significación histórica en el área, habiendo sido la vía generadora de la actividad comercial y social, y que, hoy en día, se encuentra en una desgraciada decadencia, con abandono de edificaciones antiguas.

Habiendo muchas edificaciones de interés en estado de abandono, tanto las catalogadas como las que no, se considera muy interesante su rehabilitación para mantener la idiosincrasia que ha significado en épocas anteriores, propiciando que los locales de plantas bajas sean utilizados con la actividad comercial, social, cultural, etc.

8. Intervención pública en la UE-2 de San José. Como ya se ha comentado, es un área que se encuentra muy degradada y necesita que esa unidad de actuación se ejecute, o bien buscar otra intervención urbanística que regenere el área.

3.5 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA ANEXA DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO

El documento de diagnóstico se refleja en la documentación gráfica adjunta, donde se trata de recoger cada uno de los apartados y detalles relacionados a lo largo de la descripción.

Los planos que acompañan al documento son:

D.01.- Diagnóstico Tipológico

En el plano de diagnóstico tipológico, tratamos de representar las distintas tipologías de edificación que se presentan en el área, teniendo en cuenta las siguientes características:

- Antigüedad de la edificación, distinguiendo las zonas de nueva construcción.
- Edificaciones incluidas en el Catálogo de Protección,
- Zonas de interés arquitectónico, y de arquitectura popular.
- Estado de las edificaciones: zonas de infraviviendas y de ruinas.
- Alturas de edificación: zonas de 1 a 3 plantas, y zonas de más de 3 plantas.
- Viviendas de VPO.
- Espacios libres, distinguiendo los existentes y los propuestos por el PGO.

D.02.- Diagnóstico de Usos

En el plano de diagnóstico de usos se trata de reflejar aquellas zonas con usos característicos, como son:

- Usos en plantas altas.
- Usos en plantas bajas con residencial en las plantas altas.
- Situación de grandes dotaciones y equipamientos.
- Zonas de edificaciones con garajes.
- Zonas de uso comercial.
- Espacios libres.

D.03.- Diagnóstico de Espacios libres y otros vacíos urbanos

Plano que representa los espacios libres existentes, así como las laderas y sus conexiones, con otros espacios vacíos de solares y posibles recorridos, así como áreas de concentración de espacios vacíos, ruinas e infraviviendas, en base a la siguiente leyenda:

- Espacios vacíos en laderas con pendientes destacadas.
- Espacios vacíos en laderas contiguas al ámbito.
- Solares con uso de aparcamientos.

- Solares vacíos, ruinas e infraviviendas.
- Recorridos peatonales.
- Posibles nuevos recorridos peatonales.
- Puntos de enlace de los peatonales con el viario rodado.
- Espacios libres PGO.
- Espacios libres no contemplados por el PGO.
- Áreas susceptibles de renovación.

D.04.- Diagnóstico de Bordes

Plano donde se representan las características de los ámbitos exteriores más próximos, destacando dotaciones y usos que pueden influir en nuestro ámbito, así como sus conexiones, cuya leyenda es la siguiente:

- Áreas de dotaciones, equipamientos y espacios libres del entorno.
- Espacios vacíos contiguos.
- Medianeras, muros y fuertes desniveles del terreno.
- Conexiones y accesos rodados.
- Conexiones peatonales.
- Tipo de edificaciones más próximas.
- Vacíos urbanos y ruinas en las áreas de borde.

D.05.- Diagnóstico de Accesibilidad

Plano donde se representan los distintos tipos de sistema viario, y de la trama urbana, haciendo especial referencia a los accesos, distinguiendo zonas rodadas de zonas peatonales, escaleras, etc., con la siguiente leyenda:

- Accesos y salidas rodadas.
- Accesos peatonales y conexiones con el borde.
- Sentidos de circulación.
- Vías estructurantes y vías de conexión interior.
- Tráfico rodado y tráfico rodonal.
- Peonales.
- Escaleras en accesos principales y otras de accesos secundarios.

D.06.- Diagnóstico de Movilidad

En este plano se recogen todas las posibilidades existentes de movilidad tanto exterior como interior, destacando servicios de transporte público de guaguas y taxis, distintos recorridos exteriores e interiores, y zonas de aparcamientos, con la siguiente leyenda:

- Paradas de guaguas.

- Líneas de guaguas.
- Edificios de aparcamientos.
- Zonas de aparcamientos en superficie.
- Zonas de edificaciones con garajes.
- Dotaciones mecánicas: ascensor y escaleras mecánicas en espacios público.

Manuel Cerpa Marrero. *Arquitecto*

Mario Suárez Naranjo. *Geógrafo*