

# *BARRIO TRADICIONAL* DE LA ISLETA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA: TRANSFORMACIONES SOCIALES, ARQUITECTÓNICAS Y URBANAS EN ACTO. ANÁLISIS Y POSIBLES VÍAS A SEGUIR

Cesare Dallatomasina\*

## RESUMEN

En la actualidad son diversos los problemas que se detectan en el *Barrio Tradicional* de La Isleta de Las Palmas de Gran Canaria, sobre todo los que afectan a su tejido social y al patrimonio inmueble. En este contexto es evidente el fuerte aumento en el proceso de *gentrificación*, uno de los términos que fundamentan esta investigación. A tal propósito se examinará la subida de los costes de los alquileres, además de cuáles son los factores que están ocasionando este fenómeno. Asimismo se prestará atención a la proliferación de la denominada *vivienda vacacional*, los inconvenientes que está causando y las infracciones que muchas de ellas están cometiendo. Tarea que tratará las cuestiones ligadas a la movilidad y al elevado número de vehículos que están perjudicando la habitabilidad y la imagen de la retícula originaria del barrio y la ciudad. Análisis que terminará con la formulación de posibles caminos a seguir que, si son llevados a cabo de forma correcta, supondrían ciertas *recualificaciones*.

**PALABRAS CLAVE:** barrio tradicional, patrimonio arquitectónico y urbano, tejido social, gentrificación, movilidad, centro histórico.

*TRADITIONAL NEIGHBORHOOD* OF LA ISLETA OF LAS PALMAS DE GRAN CANARIA:  
CURRENT SOCIAL, ARCHITECTURAL AND URBAN TRANSFORMATIONS.  
ANALYSIS AND POSSIBLE SOLUTIONS

## ABSTRACT

With this work we want to highlight the problems that today mostly affect the property heritage and the social fabric of the *Traditional Neighborhood* of the Isleta de Las Palmas de Gran Canaria. In this sense, as soon as it describes a process that in this context results in a strong increase, one of the terms that supports this research is *gentrification*. For this purpose, the rise in rental costs and what are the factors that are causing this phenomenon will be examined. Particular attention will be reserved for *Vacation Homes*, the inconveniences it is causing and the illicit acts that many of them are committing. Work that will even deal with issues related to mobility and the high number of vehicles that are harming the habitability and image of the original grid. Analysis that will end with the formulation of possible paths to follow that, if carried out correctly, would entail certain *requalifications*.

**KEYWORDS:** traditional neighborhood, architectural and urban heritage, social fabric, gentrification, mobility, historic center.



## INTRODUCCIÓN

El barrio de La Isleta está atravesando un nuevo periodo de cambio en su historia. Este dinamismo en diversos momentos ha caracterizado a este espacio. En este sentido hay que recordar que, en poco más de cien años, las laderas objeto de análisis vivieron diversas transformaciones en distintas épocas durante las que sus habitantes tuvieron y supieron adaptarse a las consecuencias de este proceso. Hoy en día se trata de acontecimientos más silentes y de difícil individuación y control, pues, ocasionados por factores de variada naturaleza, tales como económicos, turísticos, inmobiliarios, sociales, etc., están generando una larga suma de problemas. Criticidades todas conectadas entre ellas y para las que hacen falta soluciones pensadas a largo plazo. Aunque estas cuestiones han ido mutando bastante durante las últimas décadas, demostrando así su antigüedad y aun centralidad, resulta interesante reportar un extracto de una encuesta realizada a los habitantes de La Isleta en el año 1970: «Con respecto al encarecimiento que tanto la vivienda como los alimentos han experimentados en los últimos tiempos, un 57,8% dicen que efectivamente, ha sido el turismo quien lo ha encarecido»<sup>1</sup>. Subida de los precios que es todavía un hecho y que, además de seguir minando el tejido social de este distrito, está comprometiendo su importante legado inmueble. Relativo a este tema sería posible citar un extenso listado de razones, que este artículo no se parará a detallar, pero que se podría resumir en una fuerte presión inmobiliaria. Fenómeno fruto de la llegada de inversores locales y extranjeros cuya intención es ocupar parcelas con nuevas construcciones que les generen el máximo provecho económico posible. Este procedimiento es, al mismo tiempo, el principal motivo de la *gentrificación* hoy presente en este núcleo, aunque ya era evidente en los años setenta del pasado siglo, y que está provocando irreparables alteraciones. Cambios que tocan la mayoría de las capas que componen una urbanización: sociales, patrimoniales, ambientales, etc.

Paralelamente a estos puntos es necesario introducir los asuntos relacionados con la movilidad, pues, de manera parecida a los aspectos que se acaban de enumerar, llevan décadas afectando a esta área tradicional. Esta cuestión representa un verdadero desafío no resuelto que perjudica la vida de los vecinos de este ámbito. Intenso tráfico viario que, concentrándose de manera regular en sus calles, es la causa de sus continuos atascos, contaminaciones acústicas y atmosféricas, y también de la modificación de sus originarias arquitecturas. Si se piensa en los diferentes edificios de principios del siglo xx, viéndose de repente obligados a alojar automóviles, comenzaron a incluir garajes y grandes puertas en sus fachadas. Significativas transformaciones que, como se verá más adelante, es urgente controlar y, sobre todo, trabajar

---

\* Arquitecto por la Università di Parma (Italia). Doctorando de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria en el programa Islas Atlánticas: Historia, Patrimonio y Marco Jurídico Institucional. Correo electrónico: [cesaredallatomasina@gmail.com](mailto:cesaredallatomasina@gmail.com).

<sup>1</sup> DORESTE SUÁREZ, Ana (coordinado por): *Posibilidades de Desarrollo Comunitario de un barrio: LA ISLETA*. Boletín n.º 4 del Centro de Investigación Económica y Social de la Caja Insular de Ahorros. Las Palmas de Gran Canaria (España), 1970, p. 35.



para que se conviertan en aportaciones de calidad, en intervenciones que valoricen el asentamiento antiguo de La Isleta.

## ETAPAS FUNDAMENTALES DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA ISLETA

Antes de pasar a tratar las vicisitudes actuales de La Isleta y para poder entenderlas plenamente, hay que revisar brevemente sus principales etapas históricas. Es necesario recordar que aunque es el lugar que dio inicio a la conquista de Gran Canaria en el año 1478<sup>2</sup>, su explotación demográfica y económica se produjo a finales del siglo XIX gracias a la construcción del primer muelle del *puerto de La Luz* (1883)<sup>3</sup>. A partir de esta fecha, este entorno se convertirá en un emblemático barrio de carácter popular, industrial y comercial cuyo éxito estaba estrechamente conectado a las dinámicas portuarias. Circunstancias que durante aproximadamente un siglo garantizaron a los residentes y trabajadores de La Isleta cierta estabilidad y posibilidades de crecimiento. Igualmente es necesario afirmar que en diferentes momentos esta floreciente situación entró en crisis por diversos factores como, por ejemplo, el repentino aumento del precio del petróleo de los años setenta, el sucesivo drástico descenso del tráfico naval proveniente desde la Unión Soviética, Japón y Corea, la poca solidez política de los países de Medio Oriente (en este sentido los cambios más significativos fueron causados por las aperturas y cierres del canal de Suez) y la eliminación de los puertos francos como consecuencia de la entrada de España en la Unión Europea<sup>4</sup>. Acontecimientos que determinaron el nacimiento de muchos de los problemas que signaron este distrito y que, si bien en menor medida que en pasado, siguen afectándolo en la actualidad. Degradación y criminalidad, concretamente venta de droga, prostitución y pequeños robos, que encontraron más propagación hasta la llegada de la década de 2010 pero que parece que los últimos años «solo» se concentran en algunas calles, especialmente en los alrededores de la plaza Ingeniero Manuel Becerra<sup>5</sup>. Cuestiones que como es fácil imaginar, provocaron el abandono de buena parte de los edificios de este entorno, generando una inevitable disminución de su valor de mercado, el cierre de las numerosas activida-

---

<sup>2</sup> LÓPEZ GARCÍA, Juan Sebastián: *Los Centros Históricos de Canarias*, Anroart Ediciones, Las Palmas de Gran Canaria, 2011, p. 111.

<sup>3</sup> DALLATOMASINA, Cesare: «Proyecto arquitectónico en la regeneración cultural urbana: el Castillo de La Luz en Las Palmas de Gran Canaria», *Revista de Historia Canaria*, n.º 202 (2020), p. 182.

<sup>4</sup> «Historia General de La Isleta», recuperado de <https://barriodelaisleta.com/historia/historia-general-de-la-%20isleta/>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 11 horas).

<sup>5</sup> Casos de criminalidad que, aunque en menor medida que en las décadas pasadas, se siguen verificando. Para profundizar en uno de los más recientes *Vid.* FAJARDO, Francisco José: «Golpe al narcotráfico en La Isleta y Zárata», *Canarias7* (26 de agosto de 2021), recuperado de <https://www.canarias7.es/sucesos/mayor-punto-venta-20210826093154-nt.html>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 12 horas).



des comerciales que rodeaban esta zona y el empeoramiento de la calidad de vida de las personas que allí todavía residen.

Llegados a este punto y enfocando la atención sobre los aspectos arquitectónico-patrimoniales, hay que recordar que hasta hace unos cincuenta años La Isleta estaba casi exclusivamente compuesta por las típicas casas terreras, varias chabolas de madera hoy totalmente desaparecidas<sup>6</sup> y diversos edificios erigidos con fines industriales, comerciales y, en general, de carácter portuario<sup>7</sup>. Identidad que se vio poco a poco modificada por la edificación de grandes complejos residenciales, la mayoría de carácter popular, que seguían de manera frecuente el estilo de construcción de inmueble-torre. También las infraestructuras viarias transformaron fuertemente este paisaje, pues fueron pensadas con el único fin de poner en comunicación al puerto con el resto de la ciudad y no consiguieron aportar calidad a la vida de sus habitantes. Respecto a esto es necesario mencionar nuevamente la movilidad de este distrito, que, desarrollándose en un denso entramado de calles en el núcleo tradicional muy próximo a la transitada autovía que conecta la isla de norte a sur, acaba congestionando tanto al asentamiento antiguo como a todo el istmo. Concentración de vehículos que está suponiendo contaminaciones acústicas y del aire, constantes atascos, deterioro y trastorno de la imagen del entorno o dificultades para los peatones y bicicletas, entre otras cuestiones<sup>8</sup>.

## PROBLEMAS Y CRITICIDADES ACTUALES DE LA ISLETA

En los últimos diez años, el *Barrio Tradicional* de La Isleta está registrando un gradual proceso de mejora en términos de imagen, seguridad y calidad de vida, tal y como se ha podido experimentar en primera persona. Aspectos estos propiciados por diversos factores, entre los que cabe señalar el nacimiento de algunas actividades culturales como la *Fundación de Arte y Pensamiento Martín Chirino*, el *Centro Cultural Pepe Dámaso*, la *Asociación Atlas Gran Canaria*, el *co-working Soppa de Azul*, entre otros entes parecidos de menor tamaño. Aparte de estas instituciones que están favoreciendo la dinamización de tipo cultural, está siendo determinante

---

<sup>6</sup> DORESTE SUÁREZ, Ana (coordinado por): *Posibilidades de Desarrollo Comunitario de un barrio: LA ISLETA*. Boletín n.º 4 del Centro de Investigación Económica y Social de la Caja Insular de Ahorros. Las Palmas de Gran Canaria (España), 1970, p. 11.

<sup>7</sup> Para saber más sobre las principales intervenciones arquitectónicas llevadas a cabo en La Isleta y en los territorios limítrofes *Vid.* ALEMÁN HERNÁNDEZ, Rosario: «Transformaciones en el paisaje de La Isleta», en Padrón Morales, Francisco (coordinado por), *XVIII Coloquio de Historia Canario-americana* (2008), Cabildo de Gran Canaria y Casa de Colón, Las Palmas de Gran Canaria (España), 2010, pp. 831-857.

<sup>8</sup> Un primer intento dirigido a la resolución de este punto fue la construcción del paso peatonal elevado, conocido como *Onda Atlántica*, que conecta el *Mercado del Puerto con el Museo del Mar*. Para profundizar en este planteamiento *Vid.* TAGLIABUE, Francesca: «Sculptura urbana», *Abitare*, (23 de diciembre de 2021), recuperado de <https://www.abitare.it/it/habitat/urban-design/2021/12/23/onda-arquitectura-passerella-ciclopedonale-nelle-canarie/>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 15 horas).



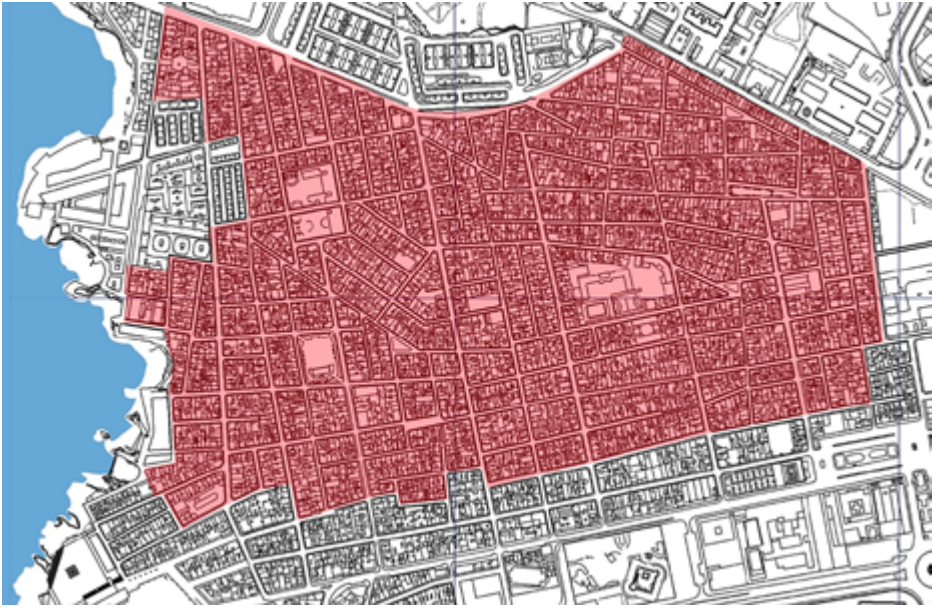


Fig. 1. Barrio Tradicional de La Isleta (Las Palmas de Gran Canaria). Elaboración propia.

el aumento del turismo y la consecuente llegada de inversores y habitantes extranjeros. Proceso que está convirtiendo este distrito en una de las nuevas polaridades de la ciudad. Flujos turísticos que no han cambiado mucho, sino, más bien, se expandieron e intensificaron.

Esto significa que los principales focos de atracción siguen siendo los mismos, pero con una mayor concentración de usuarios y con la capacidad de contagiar, residencialmente, ámbitos más amplios. Tanto es así que en varios puntos de La Isleta surgieron numerosas estructuras para viajeros de corta y larga estancia. En esta zona concretamente, hasta hace aproximadamente una década, casi exclusivamente en la primera línea de playa se encontraban edificios con usos vacacionales y en las áreas que se introducían hacia los interiores, se ubicaban los negocios y las empresas relacionadas con el puerto y el comercio marítimo, y que en este momento estaban viviendo una fuerte crisis. Circunstancias que están generando efectos que podrían representar unos emblemáticos valores añadidos, pero de seguir siendo gestionadas como en la actualidad, es decir, sin un verdadero plan estratégico que domine las violentas transformaciones que están provocando, se revelarán altamente dañinas.

Cambios que las administraciones notaron y a los cuales están todavía intentando poner freno o por lo menos controlar. Una de las herramientas que se pueden mencionar a este respecto es la *Modificación de las normas del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria*, pues en lo que se refiere a los alojamientos turísticos situados en los barrios tradicionales, solo admite las subcategorías de *hotel*



*emblemático y casa emblemática*<sup>9</sup> y prohíbe la existencia de *viviendas vacacionales*<sup>10</sup>. Instrumento que obliga a las estructuras turísticas ubicadas en los lugares permitidos, por ejemplo en los ámbitos cercanos a la costa o por debajo de calle La Naval, a cumplir con determinadas obligaciones como contar con un acceso diferenciado y no estar por encima de apartamentos residenciales<sup>11</sup>. En este sentido es útil reportar el siguiente postulado: «La vivienda vacacional, por su condición de uso turístico, deberá cumplir en edificios de uso residencial las condiciones de posición y acceso independiente, en relación a dicho uso residencial, establecidas en las Ordenanzas Municipales de Edificación»<sup>12</sup>. Restricciones que teóricamente obligarían al cierre de aproximadamente el 25% de las viviendas vacacionales de esta área<sup>13</sup> y la adaptación de las restantes a la normativa recién mencionada. Medidas orientadas hacia el apoyo de los diversos hoteles y albergues presentes en la zona, al incremento de pisos a disposición de los ciudadanos y en consecuencia al contraste del desgraciadamente existente fenómeno de la *gentrificación*. A pesar de estos buenos propósitos la realidad no ha cambiado mucho y encontrar algo para largas temporadas y a precios accesibles sigue siendo muy complicado<sup>14</sup>.

Se puede observar como solo en el último lustro en el distrito Isleta-Puerto-Guanarteme los alquileres han subido un 36%<sup>15</sup>. Situación en parte determinada por las *viviendas vacacionales* que deberían regresar a su estado original y en lugar de ello siguen funcionando como tales. Para darse cuenta de todo esto es suficiente abrir cualquier página de búsqueda de viviendas o alojamientos para turistas (*Boo-*

---

<sup>9</sup> Para conocer las diversas nomenclaturas con la que se reconocen las estructuras turísticas de Canarias *Vid.* [http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir\\_gral\\_ordenacion\\_promocion/alojamiento/index.html](http://www.gobiernodecanarias.org/turismo/dir_gral_ordenacion_promocion/alojamiento/index.html), (consultado el 27 de diciembre de 2021, 16 horas).

<sup>10</sup> «Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria». *Boletín Oficial de Canarias (BOC)*, núm. 174, 28 de agosto de 2020, p. 147.

<sup>11</sup> Vínculos que incluso fueron mencionados por diversos medios de comunicación, entre ellos *Vid.* «La vivienda vacacional tendrá acceso diferente al resto de vecinos», *Antena3 Canarias* (26 de octubre de 2018), recuperado de [https://www.antena3.com/noticias/canarias/informacion/vivienda-vacacional-tendra-acceso-diferente-%20resto-vecinos\\_201810265c5823dc0cf2548839618d9d.html](https://www.antena3.com/noticias/canarias/informacion/vivienda-vacacional-tendra-acceso-diferente-%20resto-vecinos_201810265c5823dc0cf2548839618d9d.html), (consultado el 27 de diciembre de 2021, 17 horas).

<sup>12</sup> «Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria». *Boletín Oficial de Canarias (BOC)*, núm. 174, 28 de agosto de 2020, p. 39.

<sup>13</sup> DARRIBA, Javier: «El piso turístico desaparece de La Isleta», *Canarias7* (5 de julio de 2020), recuperado de <https://www.canarias7.es/canarias/el-piso-turistico-desaparece-de-la-isleta-GL9409585>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 17 horas).

<sup>14</sup> Para profundizar en las diferencias entre alquiler vacacional y de temporada *Vid.* PÉREZ, Rebeca: «Alquiler de temporada y alquiler vacacional: diferencias», *Api.Cat* (18 de noviembre de 2015), recuperado de <https://www.api.cat/noticias/alquiler-de-temporada-y-alquiler-vacacional/>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 18 horas).

<sup>15</sup> «El alquiler de las casas sube un 64% en Canarias en un lustro», *Canarias7* (12 de marzo de 2020), recuperado de <https://www.canarias7.es/economia/vivienda/el-alquiler-de-las-casas-suben-64-en-canarias-en-un-lustro-KY8818905>, (consultado el 27 de diciembre de 2021, 18 horas).



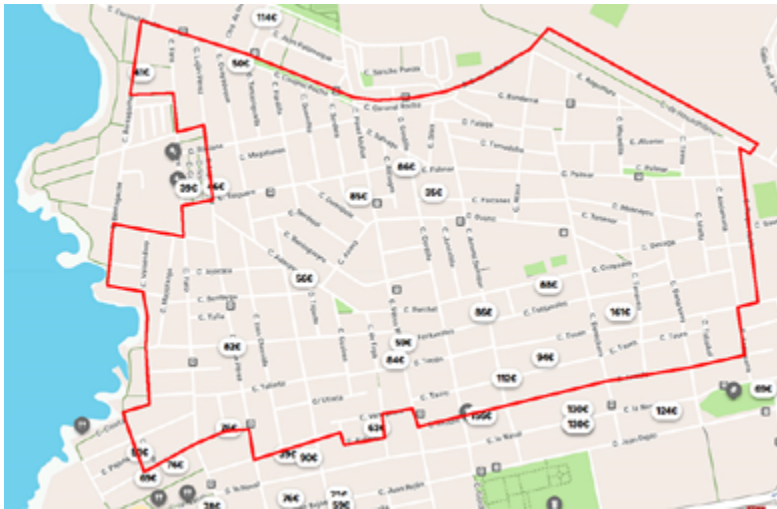


Fig. 2. Viviendas vacacionales para dos personas disponibles en Airbnb entre los días 4 y 7 de marzo de 2022 (fecha casual) y situadas en el Barrio Tradicional de La Isleta. Elaboración propia.

king, Airbnb<sup>16</sup>, etc.) y ver el todavía elevado número de estos inmuebles situados en el corazón de este Barrio Tradicional. También hay que destacar que Las Palmas de Gran Canaria está siendo meta y foco de un nuevo tipo de viajeros conocidos como *nómadas digitales*; individuos que suelen residir solo unos pocos meses en la ciudad y que encuentran sus «casas» en plataformas y aplicaciones especialmente creadas para tal fin<sup>17</sup>. Los propietarios y caseros de este tipo de inmuebles prefieren a estos

<sup>16</sup> En esta plataforma, por ejemplo, en la sección dedicada a las «cuestiones legales y normativas», afirma que «Algunas localidades cuentan con normativas que no permiten reservas para estancias cortas si los huéspedes tienen que abonarlas. Estas normas suelen formar parte de los códigos administrativos o urbanísticos de tu localidad. En la mayoría de las localidades, es necesario inscribirse en un registro, conseguir un permiso u obtener una licencia antes de poder publicar tu anuncio y alojar huéspedes. Además, es posible que algunos tipos de reservas a corto plazo no estén permitidas. [...] Las sanciones por su incumplimiento pueden incluir multas o la aplicación de otras medidas [...] revisa la normativa local antes de anunciar tu espacio en Airbnb». Recuperado de <https://www.airbnb.es/help/article/376/qu%C3%A9-cuestiones-legales-y-normativas-deber%C3%ADa-tener-en-cuenta-antes-de-convertirme-en-anfitri%C3%B3n-en-airbnb> (consultado el 27 de diciembre de 2021, 19 horas).

<sup>17</sup> Una de estas plataformas se llama *Slack*, aplicación especialmente creada para que los *nómadas digitales* puedan intercambiarse informaciones y en la que también aparecen anuncios de viviendas en alquiler. Para saber más sobre este instrumento *Vid.* Soto, Beatriz: «¿Cómo funciona y cuáles son los primeros pasos en Slack?», *ADSLZone* (26 de octubre de 2021), recuperado de <https://www.adslzone.net/reportajes/software/slack-que-es/>, (consultado el 17 de febrero de 2022, 11 horas).



viajeros, ya que están dispuestos a pagar alquileres muy altos sin importar que su estancia sea de unos pocos días o de unos meses<sup>18</sup>. Se trata de un público bastante joven, entre los 25 y 45 años, que trabaja en campos informáticos y publicitarios y que, siendo normalmente asalariados por empresas norteamericanas o estadounidenses, puede permitirse alquileres a precios vacacionales también para tiempos más largos.

Pasando al ámbito arquitectónico y a los problemas que estos cambios le están generando, hay que afirmar que el legado inmueble de La Isleta se está viendo fuertemente amenazado y en diversas ocasiones intervenir con medidas de salvaguarda ya es demasiado tarde. Como se introdujo anteriormente, este patrimonio compuesto por casas terreras y palacetes de máximo tres plantas erigido entre finales del siglo XIX y principio del XX se está dramáticamente perdiendo. Proceso causado por la imperante presión y especulación inmobiliaria de la que hoy en día este barrio es víctima. Desafortunadamente estas históricas construcciones no suelen gozar de vínculos que prohíben su derrumbe o modificación y su futuro está dejado en las manos de los propietarios. Individuos estos que con frecuencia ya no son los dueños originarios, sino más bien nuevos inversores que quieren sacar el máximo provecho de los complejos recién adquiridos. Fenómeno que está llevando a la demolición de estas arquitecturas en favor del levantamiento de bloques totalmente ajenos al pasado y a la imagen del entorno.

Buena parte de estos edificios tradicionales se encuentran en estado de abandono, degradación y pertenecen a poseedores frágiles o particularmente predispuestos a vender. Es decir, personas mayores, económicamente necesitadas, no conscientes del valor real de su capital, muchos y desinteresados herederos, etc. Condiciones estas que dificultan la conservación y la correcta puesta en valor de este importante legado. Inmuebles en estilo ecléctico o historicista<sup>19</sup> que, aunque vistos de manera independiente puede ser que no todos incluyan calidades extremadamente relevantes, observados como un conjunto conforman un paisaje muy singular y con posibilidades de ser rescatados. Concepto de *forma della città*<sup>20</sup> bien expresado por Pier Paolo Pasolini en relación con el poblado de Orte (Lazio, Italia), bajo algunos aspectos parecido, que en La Isleta se está desvaneciendo y que, por ejemplo, en la actualidad resulta más identificable en los riscos de San Nicolás y San José. Autenticidad de estos distritos que posiblemente se está guardando gracias a sus ubicaciones periféricas, poco accesibles y sobre todo lejanas de los principales focos turísticos de la ciudad.

---

<sup>18</sup> A tal propósito resulta interesante observar el portal *Nomad List* (<https://nomadlist.com/>) en cuanto enseña cómo la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, y desde diversos meses, se encuentra entre las primeras posiciones de esta clasificación (consultado el 15 de diciembre de 2022, 15 horas).

<sup>19</sup> DÍAZ GARCÍA, Vicente Javier, CÁRDENAS MACÍAS, Daniel, DELISAU SUÁREZ, Sara, FEBLES ARÉVALO, Tamara, SANTANA SANTANA, Jaime y VALIDO MEDINA, Mario Yanis: «Proyecto Iura-La Isleta», en Caridad Yáñez, Eduardo Alfonso, Casares-Gallego, Amparo, López Bahut, Emma y Río Vázquez, Antonio Santiago (coords.), *ArCaDia4. IV Congreso sobre Arquitectura y Cooperación al desarrollo*, ETS de Arquitectura-Universidade da Coruña, 2017, p. 89.

<sup>20</sup> BRUNATTO, Paolo y PASOLINI, Pier Paolo: *Pasolini e la forma della città*, [vídeo documental], RAI-Radiotelevisione italiana, Roma y Orte (Italia), 1974.





Fig. 3. Típico proceso de demolición que está afectando a muchos palacetes y casas terreras de La Isleta. Elaboración propia.

Al mismo tiempo hay que afirmar que este constante crecimiento de turistas, nuevos residentes e inversores inmobiliarios, principalmente extranjeros y con meros fines económicos, está suponiendo el rescate de distintos edificios abandonados y en estado ruinoso. Intervenciones que provocan significativos cambios en las composiciones de estos bienes tradicionales en cuanto normalmente prevén la disposición del mayor número de habitaciones posible y el añadido de volúmenes ajenos a sus originarias imágenes, para, posteriormente ser alquilados a precios ampliamente superiores a los de la media. Proceso este que aunque esté devolviendo un uso a varias de las características casas terreras y palacetes de este barrio, es una de las causas de su fuerte *gentrificación*. Hay que recordar también que estas obras no gozan de particulares vínculos o restricciones, condición que facilita sus transformaciones e irremediables trastornos. Erróneos métodos restaurativos que claramente no llevan a una verdadera salvación de este legado, sino al mantenimiento de solo algunos de sus valores. Aún peor es lo que está pasando sobre otros de estos bloques que, adquiridos por inmobiliarias o empresas de construcción al precio de su suelo, son derrumbados y remplazados por torres multiplantas<sup>21</sup>.

Aunque esta manera de actuar suele estar legalmente permitida, está decretando la pérdida de muchas emblemáticas arquitecturas. De hecho es posible afirmar que lo que queda del patrimonio de La Isleta está en serio peligro y si no se interviene pronto con extensos y eficaces proyectos de conservación, desaparecerá

<sup>21</sup> En relación con este aspecto es oportuno evidenciar que la modificación de las *Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria* afirma que en los *Barrios Tradicionales* la altura máxima de los edificios es de tres plantas. Regla que está controlando la actividad edilicia en el interior del *Barrio Tradicional* de La Isleta, pero que desgraciadamente no toca los ámbitos situados en los límites o alrededores de este perímetro.





por completo. Invasivas mutaciones que además incrementan la fragmentación y disparidad social. Por ejemplo, los individuos que hasta el momento de estas reformas residían en aquellas viviendas ya no se pueden permitir un espacio en los nuevos edificios porque son demasiado caros y están especialmente pensados para alojar personas con una mayor capacidad económica. Ciudadanos que se ven así obligados a mudarse hacia otros sectores, seguramente periféricos, populares y extraños a sus orígenes, convirtiendo aquellas áreas en un gueto, mientras que La Isleta se torna en un entorno elitista y exclusivo. Se trata de un procedimiento muy común que ya se había producido en distintos contextos e incluso en algunos barrios de Las Palmas de Gran Canaria, entre ellos Guanarteme. Para poder contrarrestarlo serían necesarias medidas a gran escala de promoción pública y que fueran apoyadas por una fuerte voluntad política.

Dinámicas las aquí expuestas que parecen autónomas y separadas las unas de las otras, pero que resultan estrechamente conectadas. Suma de criticidades que en relación con las patrimoniales están comprometiendo el importante legado de este entorno, mientras que las sociales están generando dramáticas fragmentaciones. Análisis de los problemas que mayormente afectan al núcleo antiguo La Isleta y que también tiene que tratar las cuestiones concernientes a la movilidad en cuanto es un aspecto todavía sin resolver que ya desde algunas décadas perjudica la vida de los habitantes de esta área. Las controversias que tienen que ver con este asunto son muchas y seguramente es oportuno resaltar el elevado número de automóviles, de los cuales solo una parte pertenecen a los residentes, y camiones dirigidos hacia el puerto y a los distritos industriales, que cotidianamente atascan la zona del istmo y llenan las calles del *Barrio Tradicional* en búsqueda de aparcamiento<sup>22</sup>.

En respuesta a todos estos puntos, a continuación se formularán diversas posibles vías a seguir con la intención de tocar los varios ámbitos mencionados hasta este momento. Medidas que, como se verá, si son aplicadas con conciencia y respeto hacia los valores que este singular asentamiento incluye, supondrían ciertas dinimizaciones y mejorías a larga escala.

## POSIBLES VÍAS A SEGUIR

Se considera fundamental empezar con una aclaración de lo que se entiende con la expresión *Barrio Tradicional* a través de la definición que el *Plan General de Las Palmas de Gran Canaria* ofrece: «Corresponde a barrios surgidos con criterios de ensanche en el primer cuarto del siglo xx, consolidados con Vivienda Unifamiliar conformando manzanas cerradas con productos normalmente de tipo vivienda

---

<sup>22</sup> Punto este central para La Isleta y que desde hace unos años se está intentando solucionar, aunque con escasos resultados. Para saber más sobre este tema *Vid.* DÍAZ GARCÍA, Vicente Javier: «Participación ciudadana en la arquitectura y el urbanismo. El caso del barrio de La Isleta», *Kult-ur. Revista interdisciplinària sobre la cultura de la ciutat*, vol. 4, n.º 8 (2017), pp. 202-203.

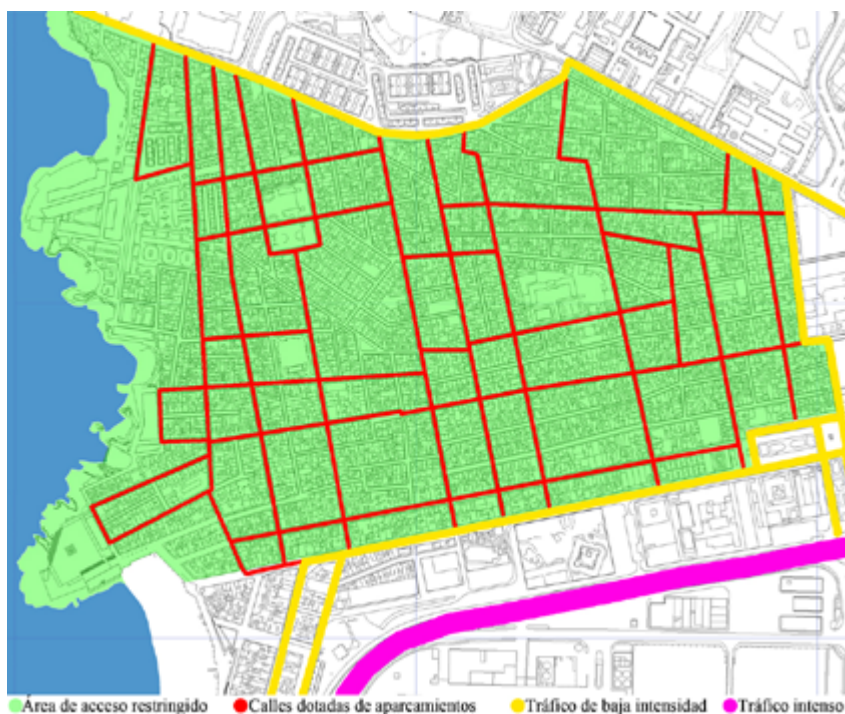


Fig. 4. Hipótesis de nueva movilidad en La Isleta. Elaboración propia.

tradicional. Para el correcto desarrollo de dicha tipología se propone una dimensión máxima de parcela que evite introducir cambios tipológicos no deseados. Al tiempo, se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos cuya suma produce un conjunto reconocible de interés<sup>23</sup>. Partiendo de este postulado se reputa posible tratar el núcleo antiguo de La Isleta como si fuera un verdadero centro histórico y, con las debidas diferenciaciones, dotarlo de ciertos vínculos y privilegios. Su carácter periférico, por ejemplo, puede facilitar determinadas consideraciones y, en tema de movilidad, ocasionar su conversión en un distrito peatonal, es decir, donde solo puedan entrar los vehículos de los residentes y los que gozan de algunos permisos especiales. Idea esta que disminuiría el tráfico dentro del perímetro tradicional y en general en los otros sectores de esta parte de ciudad y que trasladaría la mayoría de coches y camiones hacia la autovía. El paso siguiente consistiría en el rediseño de

<sup>23</sup> «Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria». *Boletín Oficial de Canarias (BOC)*, núm. 174, 28 de agosto de 2020, p. 144.



buena parte de la retícula originaria enriqueciéndola de espacios verdes, recreativos, culturales y de comercios locales. Además, ya no serán necesarios todos los aparcamientos actuales y, concentrándolos en calles estratégicas, se podrían proyectar ejes con funciones totalmente nuevas y realmente pensadas para el hombre.

Idea de dotar a La Isleta de algunos de los privilegios que normalmente solo conciernen a los centros históricos que, para que sea viable, se considera oportuno que contemple un proceso de *patrimonialización*, es decir, atribuir a los inmuebles que cuentan con determinados valores, como por ejemplo las diversas casas terreras o palacetes erigidos a principio del siglo xx, ciertos vínculos y obligaciones. Resulta interesante releer el siguiente postulado expresamente formulado para describir esta situación: «De los centenares de casas terreras que existen a día de hoy, tanto solo un par de decenas se encuentran protegidas, el resto está sucumbiendo al paso del tiempo, las patologías edificatorias y la especulación inmobiliaria»<sup>24</sup>. Episodios de degradación, invasiva transformación y derrumbe, que se tendrían que prohibir y en paralelo favorecer y reglamentar las prácticas que miran a un verdadero rescate de estos bienes. En general se reputa fundamental impedir el levantamiento de bloques con más de tres plantas<sup>25</sup>, promocionar a través de subvenciones las restauraciones realizadas con conciencia y la reocupación de las numerosas viviendas y fincas abandonadas. Vacíos urbanos estos últimos que no se tendrán que convertir exclusivamente en estructuras de tipo residencial, sino también público, cultural, comercial, asociativo, deportivo, etc., o sea, en algo útil a la comunidad. Servicios que hoy en día el barrio precisa de manera urgente. Al mismo tiempo se deberá dibujar un sistema de plazas en correspondencia de las principales polaridades ya existentes en el territorio, como las diversas instituciones religiosas, enriqueciéndolas de otros elementos catalizadores y con el fin de crear unos ámbitos en los cuales se puedan retomar los caracteres de agregación ciudadana típicos de este entorno. Intervenciones que en todos los casos estarán sometidas a disposiciones y controles que certifiquen el respeto del pasado, el diálogo con el presente y visión hacia el futuro.

En base a lo que se acaba de afirmar, podría ser muy provechoso incentivar e incluso premiar las restauraciones o nuevas construcciones más novedosas y al mismo tiempo respetuosas con el contexto<sup>26</sup>. Reconocimientos que no necesaria-

---

<sup>24</sup> DÍAZ GARCÍA, Vicente Javier, CÁRDENES MACÍAS, Daniel, DELISAU SUÁREZ, Sara, FEBLES ARÉVALO, Tamara, SANTANA SANTANA, Jaime y VALIDO MEDINA, Mario Yanis: «Proyecto Iura-La Isleta», en Caridad Yáñez, Eduardo Alfonso, Casares-Gallego, Amparo, López Bahut, Emma y Río Vázquez, Antonio Santiago (coords.), *ArCaDia4. IV Congreso sobre Arquitectura y Cooperación al desarrollo*, ETS de Arquitectura - Universidade da Coruña, 2017, pp. 89-90.

<sup>25</sup> Limitación esta que, como se evidenció anteriormente, está reportada en la «Modificación de las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada del Plan General de Las Palmas de Gran Canaria». *Boletín Oficial de Canarias (BOC)*, núm. 174, 28 de agosto de 2020, p. 145.

<sup>26</sup> En relación con este aspecto, por ejemplo, resulta interesante observar las medidas tomadas por las administraciones de la ciudad de Guadalajara (México) en cuanto cada año, mediante un concurso, premian las mejores restauraciones llevadas a cabo sobre los inmuebles patrimoniales ubicados en sus distritos. Para profundizar la base completa de este reconocimiento en su edición de 2021 *Vid.* «Convocatoria al Premio Anual a la Conservación y Restauración de las Fincas





Fig. 5. Calle Anzóf, *Barrio Tradicional* de La Isleta, Las Palmas de Gran Canaria (enero de 2022).

mente tendrán que ser económicos, sino también de otro tipo como, por ejemplo, dotar los inmuebles recién terminados y con ciertas calidades funcionales y formales de un área al aire libre y con servicios recreativos o de ocio. Solución que concretamente consistiría en la remoción de algunos aparcamientos y, paralelamente, en un completo repensamiento de la movilidad, en favor de la instalación de unas terrazas en frente o próximas a dichas intervenciones. Espacios públicos estos que estarán a disposición de los habitantes, a soporte de las actividades comerciales presentes en La Isleta, y que ocasionarán el nacimiento de otras iniciativas. Simples ciudadanos, bares, restaurantes, tiendas y en general cualquier tipo de ejercicio, que podrán contar con ámbitos a pie de calle y peatonales en grado de alojar los cargos que cada sector más precisa.

En cuanto a las cuestiones ligadas al tejido social, se considera fundamental convertir parte de los edificios nuevos o recién restaurados en complejos de tipo popular destinados a las personas económicamente menos afortunadas y a las jóvenes generaciones verdaderamente intencionadas en vivir y asentar actividades en el barrio. En paralelo se tendrían que contrastar las ilegalidades relacionadas con las casas vacacionales no regulares y, sirviéndose de los datos ofrecidos por las páginas

---

de Valor Patrimonial de Guadalajara». *Gaceta Municipal*, Suplemento, tomo 1, ejemplar 5, año 104, 18 de enero de 2021.



Fig. 6. Primera hipótesis de *recualificación* mediante la remoción de una línea de aparcamientos y la inserción de plazas recreativas en correspondencia con las arquitecturas mejor conservadas, un carril bici, nuevas luminarias y unos árboles.



Fig. 7. Segunda hipótesis de *recualificación* mediante la remoción de todos los aparcamientos y la inserción de un paseo recreativo, un carril bici con doble sentido, nuevas luminarias y unos árboles. Imágenes de elaboración propia.

web de rentas de inmuebles con fines turísticos como *Booking* o *Airbnb*, realizar un mayor número de controles. En este sentido resultaría de extrema eficacia la creación de una plataforma informática de renta de pisos y habitaciones, especialmente pensada para la búsqueda de residencias en La Isleta y en otros distritos de parecidas características cuya gestión fuera de carácter municipal. Instrumento que, acompañado en el establecimiento de un techo máximo de los precios de los alquileres, permitiría dominar este mercado y sobre todo las dinámicas especulativas al estar conectados. Al mismo tiempo sería importante incrementar las estructuras, que incluso podrían ser de propiedad privada, orientadas al alojamiento de los diversos viajeros que quieren mudarse a este entorno para cortas temporadas, no inferiores a los seis meses como los nómadas digitales o los estudiantes Erasmus, instaurando espacios de *co-living* y *co-working*. Soluciones las aquí expuestas que, para este *Barrio Tradicional*, supondrían la interrupción del fenómeno de la *gentrificación*, la salvación y tramitación a la contemporaneidad de los muchos valores patrimoniales todavía presentes, una concreta lucha hacia sus disparidades sociales y, en general, un futuro más cierto y sostenible para sus ciudadanos.

## CONCLUSIONES

Con este trabajo se han querido evidenciar sobre todo los problemas que están afectando al *Barrio Tradicional* de La Isleta y denunciar algunas de las ilegalidades a ellos conectadas. Aunque las administraciones locales hayan establecido reglas dirigidas a contrarrestar la *gentrificación* y a la salvación de lo que queda de los valores tradicionales de este distrito, resulta claro que no están logrando contrvertir los diversos y peligrosos procesos descritos anteriormente. Como se expuso, las razones son múltiples y entre las principales se encuentra, por un lado, el elevado número de *viviendas vacacionales* ya existentes que evitan las normativas urbanísticas sin aportar los cambios necesarios y, por otro lado, las que se siguen inaugurando y mantienen el mismo patrón. Situación esta que está facilitada por una cierta escasez de controles por parte de los entes designados para esta labor. Al mismo tiempo se registra una carencia de alojamientos de tipo social y una falta de medidas administrativas tales como la imposición de unas limitaciones sobre el precio máximo de los alquileres y la creación de una plataforma de renta de inmuebles gestionada por entidades públicas. Iniciativas estas que seguramente propiciarían relevantes mejorías. Cuestiones que se acaban de exponer a las que hay que sumarles las relativas a la movilidad y en general al tráfico de vehículos, tema este muy debatido y todavía no resuelto, y las de especulación edilicia y presión inmobiliaria que tanto están comprometiendo el legado arquitectónico de esta área.

En respuesta a todos estos problemas se reputa necesario un cambio radical que, por lo que se planteó en este trabajo, mira a convertir los sectores tradicionales de La Isleta en algo parecido a un centro histórico. Idea dirigida a la salvaguardia del existente pero también a su explotación y mejora y no solo en términos de imagen o estéticos, sino sobre todo económicos y de calidad de vida de los habitantes. En la actualidad los valores originales que aún quedan en este barrio, especialmente si



son comparados con los presentes en otros distritos de Las Palmas de Gran Canaria mayormente frecuentados por ciudadanos y extranjeros, aunque sean cada vez más los que las personas van buscando, son muy difíciles de encontrar. A tal propósito al atractivo de la costa, y en torno a la cual se tendrían que desarrollar la casi totalidad de las estructuras vacacionales, en manera bastante pionera para los ámbitos cercanos a Las Canteras, se le sumaría un contexto formado por arquitecturas tradicionales, áreas peatonales, verdes, comerciales, culturales y de ocio, en el que el protagonista volvería verdaderamente a ser el hombre. Medidas estas que dotarían al lugar de una fuerte carga de atracción con la intención de captar a distintos grupos de individuos como locales, familias, jóvenes, viajeros, etc., y a las actividades económicas a ellos conectadas. Visitantes y nuevos residentes que, gracias a las restricciones e iniciativas propuestas en este trabajo, respetarán y dialogarán con los caracteres sociales y patrimoniales existentes. Para la realización de dichas iniciativas serán obviamente necesarias inversiones públicas, subvenciones y concesiones como, por ejemplo, fiscales, y también colaboraciones con las diversas entidades privadas presentes en el territorio.

Llegados a este punto del trabajo es necesario concluir evidenciando que hay mucho en juego y si no se actúa con premura el tejido social y el legado arquitectónico de uno de los distritos más importantes de la ciudad se verán inexorablemente comprometidos. Igualmente, aunque se considera que la única vía de salida para La Isleta sea su conversión en un asentamiento sometido a determinadas y estrictas normativas, es decir, en algo parecido a un centro histórico, el cumplimiento de también solo algunas de las ideas aquí expuestas supondría emblemáticas mejoras. Al mismo tiempo, se reputa necesario afirmar que con la verificación de buena parte de las soluciones detalladas a lo largo de esta investigación, el *Barrio Tradicional* de La Isleta alcanzaría ciertamente altos niveles de *recualificación*.

RECIBIDO: 30-1-2023; ACEPTADO: 18-4-2023

