

JUNIO 2016

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Documento Ambiental Estratégico.

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta (Coordinación)

Santiago Hernández Torres
Geógrafo e Historiador ()*

Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

Carolina Saavedra García
Arquitecta

(*) Autor responsable del Documento a efectos de art. 16 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental



EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Documento Ambiental Estratégico. Índice

1. Antecedentes. Procedencia del Documento.	Pág. 1
2. Objetivos de la planificación.	Pág. 2
3. Alcance y contenido del Plan Especial. Alternativas.	Pág. 4
3.1. El ámbito de ordenación.	Pág. 4
3.2. Alcance y contenido del Plan Especial.	Pág. 6
3.3. Las alternativas de ordenación.	Pág. 12
3.3.1. <i>Alternativa "0". Mantenimiento de la situación preexistente.</i>	Pág. 12
3.3.2. <i>Alternativa "1". Recuperación del modelo del Plan Especial de Protección del Entorno de la Calle Perojo (2003).</i>	Pág. 15
3.3.3. <i>Alternativa "2". El escenario de Perojo como Zona Comercial Abierta.</i>	Pág. 18
3.3.4. <i>Alternativa "3". Perojo como calle de coexistente residencia y turística.</i>	Pág. 21
3.3.5. <i>Alternativa "4". Perojo como espacio de ocio y esparcimiento.</i>	Pág. 24
4. El desarrollo previsible del Plan.	Pág. 27
5. Caracterización de la situación del medio ambiente antes del de desarrollo del Plan.	Pág. 29
5.1. Las variables ambientales significativas.	Pág. 29
5.2. Definición de un paisaje urbano-cultural específico.	Pág. 32
5.3. El patrimonio arquitectónico y urbano como elemento configurador de la singularidad ambiental.	Pág. 57



6. Los efectos ambientales previsibles.	Pág. 63
6.1. Implicación del ámbito en la evaluación ambiental de las determinaciones urbanísticas en el municipio.	Pág. 63
6.2. Caracterización de los impactos previsibles.	Pág. 71
7. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales territoriales.	Pág. 79
8. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental simplificada.	Pág. 80
8.1. Justificación del supuesto legal.	Pág. 80
8.2. Propuesta de criterios para la determinación del no sometimiento a la evaluación ambiental estratégica ordinaria a observar en el Informe Ambiental Estratégico (COTMAC).	Pág. 81
9. Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.	Pág. 84
10. Descripción de las medidas ambientales.	Pág. 88
11. Descripción de las medidas de seguimiento.	Pág. 84



1 ANTECEDENTES. PROCEDENCIA DEL DOCUMENTO

El presente contenido se corresponde con el Documento Ambiental Estratégico correspondiente al Plan Especial de Protección del Entorno de la Calle Perojo (APR-18), a los efectos apoyar la justificación de que se aplique en este caso el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada que se regula en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Su contexto justificativo se enmarca dentro de los servicios públicos reglados en España sobre la evaluación ambiental de los planes y proyectos, a los efectos de inventariar, analizar y valorar los efectos de las determinaciones y actuaciones en el territorio sobre el medio ambiente, sus valores naturales y culturales y su impronta paisajística, así como la previsión de las medidas protectoras y correctoras que se precisen a efectos de mantener unos niveles razonables de calidad ambiental en el espacio geográfico.

Estaríamos ante un supuesto que ejemplifica esta estrategia, de modo que su exposición se guía por el propio esquema básico regulado en el mismo artículo de la citada Ley.

Este Documento viene acompañado de un avance o borrador del Plan Especial a la que se vincula, de modo que se completan los contenidos con el detalle del análisis y diagnóstico y una definición estratégica de las determinaciones y su alcance espacial a efectos de valorar su efecto antes de continuar con el procedimiento de aprobación.

El ámbito de aplicación se define en la Calle Perojo, integrada en el barrio de Canalejas y, a su vez, en la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, coincidiendo con el desarrollo del Plan General en el ámbito diferenciado del APR-18 y concibiéndose como instrumento de ordenación urbanística pormenorizada para su entorno territorial.

Igualmente, delimita una superficie adscrita al procedimiento de declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico aún sin culminar y conforme a la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias.

De partida, el proceso de evaluación ambiental adelanta la inexistencia de efectos significativos sobre los valores medioambientales, incluidos los de índole cultural y paisajístico que resultan especialmente relevantes en el ámbito. Su objeto se centra en la optimización de los mecanismos jurídicos de conservación del patrimonio histórico y arquitectónico que se les supone como Plan Especial de Protección, al mismo tiempo que se prevé su revitalización urbana. No se introducen nuevas piezas urbanísticas de alcance relevante ni se replantea la ordenación estructural del ámbito en el contexto de la ciudad.



2 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Como mecanismo básico de determinación urbanística destinada a la conservación del patrimonio histórico, se justifica que toda obra o actuación derivada de la aplicación de esas determinaciones y que, en su caso, conlleve una alteración de las estructuras edificadas o construidas con valores en presencia va dirigida a contribuir a la conservación y protección del mismo.

La Ficha del área diferenciada correspondiente al entorno de la Calle Perojo (APR-18) expone el objetivo básico para este Plan Especial de salvaguardar la arquitectura histórica resaltando la unidad ambiental del conjunto urbano, al tiempo que preservar los usos existentes e incentivar la implantación de otros nuevos compatibles con los valores que legitiman la conservación de los inmuebles.

De forma más concreta, se pretende alcanzar los siguientes OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- **Objetivos específicos relativos a la conservación del patrimonio.**
 - a) Elaboración de un inventario más completo y correcto de inmuebles catalogados, que incluya aquellas edificaciones que tienen valores que merecen la protección, eliminando aquellas otras que no deben pertenecer al Catálogo y actualizando los grados de protección asignados garantizando así la preservación de los valores de cada edificación.
 - b) Profundización en el concepto de protección y los criterios de catalogación.
 - c) Desarrollo de un nuevo formato de ficha de protección, de fácil interpretación de su alcance y sus determinaciones jurídicas, que contemple datos precisos y actualizados sobre el estado y características de los inmuebles, su localización, los valores a proteger y los parámetros de protección.
 - d) Determinación para cada inmueble y elemento protegido, en su ficha correspondiente, del grado de protección y el nivel de intervención permitido.
 - e) Establecimiento de unos parámetros estéticos y unas pautas de actuación adecuados a estos entornos de protección.



- **Objetivos específicos relativos a la estructura urbana.**
 - a) Recuperación del uso residencial como uso preferente en el ámbito del Plan Especial, incentivando el acompañamiento de usos dinamizadores con alto potencial de integración con la vivienda propiamente dicha, evitando la colonización de todo el ámbito por estos usos que pueden resultar molestos para los habitantes de la zona.
 - b) Actualización de los parámetros urbanísticos permitidos, de tal manera que se promueva el uso de la edificación existente evitando su abandono, al mismo tiempo que se facilite la regeneración urbana de la calle, sin menoscabo de los valores paisajísticos y culturales que la caracterizan.
 - c) Adecuación de la ordenación y sus determinaciones urbanísticas a soluciones diferenciadas de movilidad urbana interior que mejore la calidad de vida de los residentes y el disfrute de su paisaje y sus valores de patrimonio cultural. Reducción del impacto paisajístico y funcional del tráfico rodado y el aparcamiento en la calle.
 - d) Cualificación del uso público de la calle a través de una oferta de espacio acogedor, con singularidad estética y con recursos para la dinamización social, de la participación ciudadana en la gestión urbana y de conservación de la memoria cultural del ámbito y el conjunto del barrio de Canalejas.



3 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL. ALTERNATIVAS

3.1 EL ÁMBITO DE ORDENACIÓN

El ámbito conocido como Entorno de la Calle Perojo delimita una superficie de 2,24 Ha. que integra las manzanas a ambos márgenes de la citada calle, así como su prolongación hacia el norte con la Plazoleta de Padre Hilario y edificios colindantes. Se sitúa por tanto dentro del barrio de Canalejas, el cual se extiende de norte a sur a lo largo de la plataforma costera de la ciudad, y es inmediato al centro histórico de los barrios de Vegueta y Triana.

Su proyección urbanística se manifiesta mediante una trama regular de manzana cerrada con rasgos propios del ensanche tradicional de la ciudad, estructurada mediante una red viaria igualmente regular.

La resultante es una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, a la que acompaña un tejido terciario común de oficinas, comercios y restauración, y en la cual se distribuyen diversas piezas estructurales de dotación con funciones administrativas, educativas y de esparcimiento.

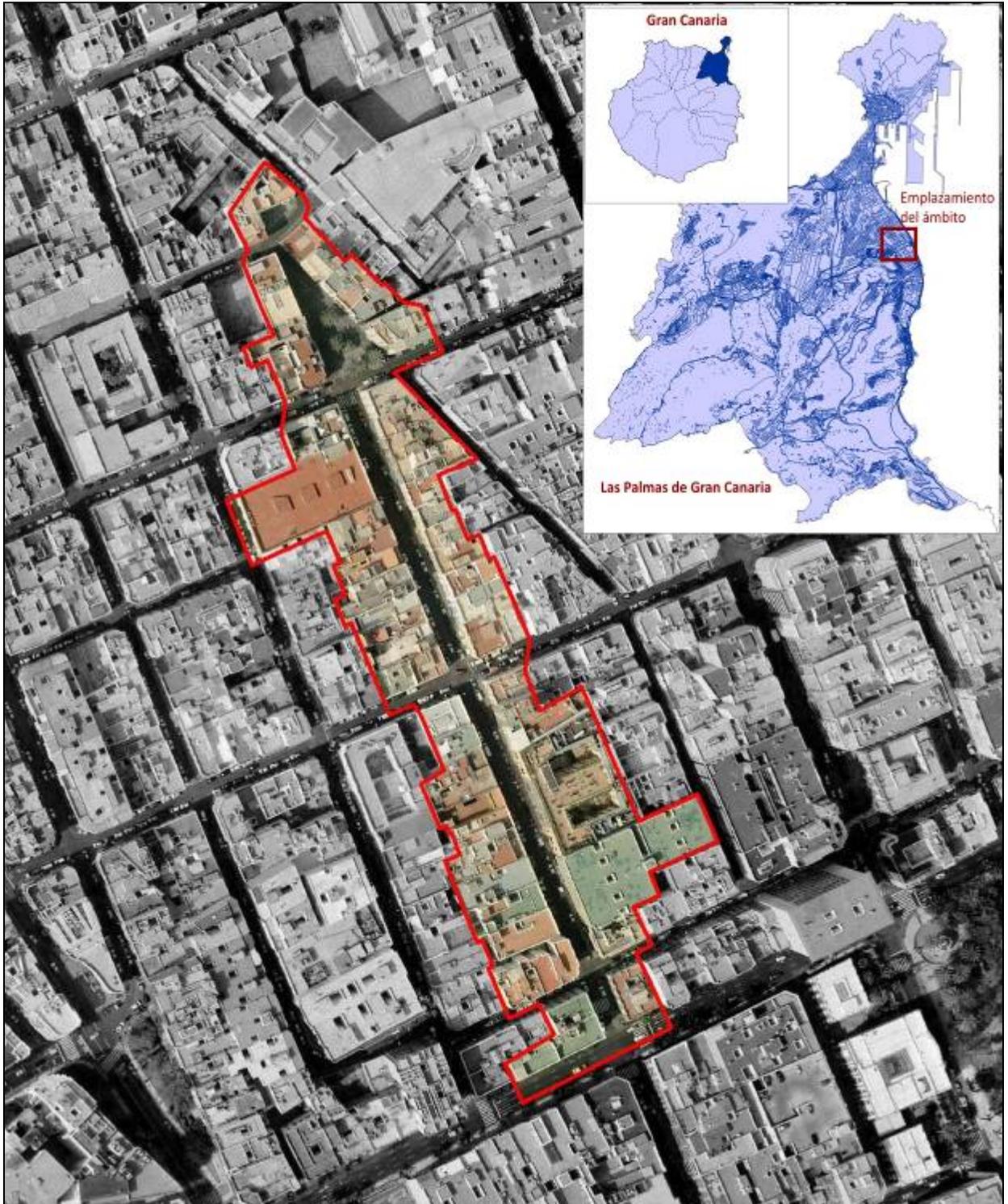
Se nutre, el área por tanto, del papel de centro urbano neurálgico dentro del sistema territorial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria, con un efecto directo en el dinamismo del ámbito de ordenación.

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

En este esquema genérico, cobra especial relevancia la integración de los contenidos mínimos regulados en la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico y de los requeridos en los procedimientos reglados de evaluación ambiental. Sin embargo, presentan un mayor alcance documental y un pretendido detalle la identificación, razonamiento y justificación de los valores de patrimonio cultural, como premisas del interés general y de la regulación diferenciada de los usos y aprovechamiento respecto a zonas urbanas comunes



Figura 1. **ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO (APR-18).**



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

3.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

El Plan Especial constituye una modalidad de instrumento de ordenación del territorio asociado al planeamiento urbanístico de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el Archipiélago Canario.

Dicha cualidad genérica se regula en los artículos 31 y 37 del *Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y la Ley de Espacios Naturales de Canarias*, en vigor mediante el Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, y posteriores modificaciones.

Por una parte, la competencia del ayuntamiento en su redacción y desarrollo se soporta en el artículo 31, en el sentido que:

"1. La ordenación urbanística en el ámbito municipal se establecerá y desarrollará mediante los siguientes instrumentos:

....

c) Planes de desarrollo.

...

2) Planes Especiales de Ordenación.

...".

Por otra, el artículo 37 regula expresamente que:

"1. Los Planes Especiales de Ordenación desarrollarán o complementarán las determinaciones de los Planes Generales, ordenando elementos o aspectos específicos de un ámbito territorial determinado.

2. Los Planes Especiales de Ordenación pueden tener por objeto cualquiera de las siguientes finalidades:

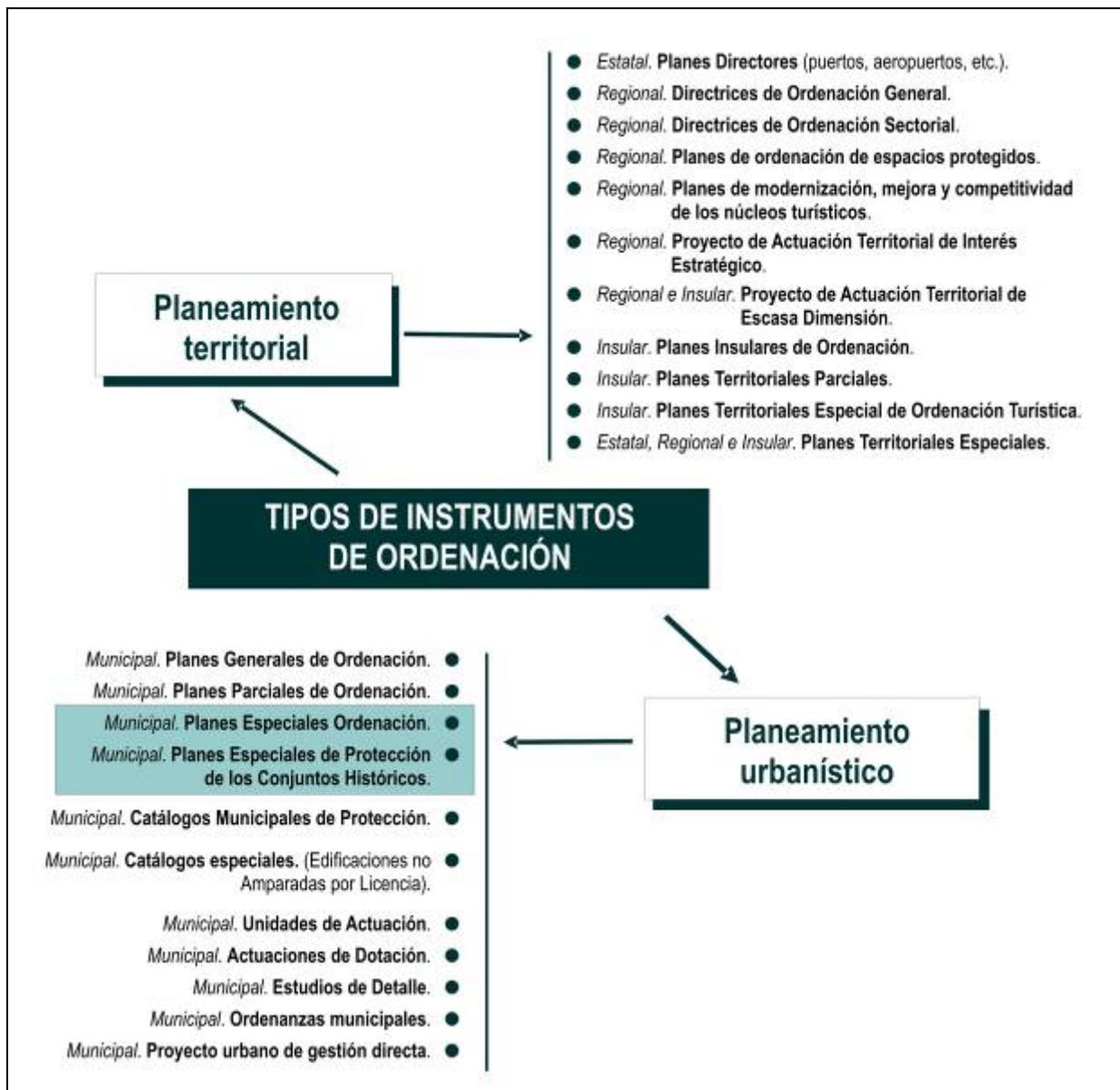
a) Conservar y mejorar el medio natural y el paisaje natural y urbano.

b) Proteger y conservar el Patrimonio Histórico Canario.

...".



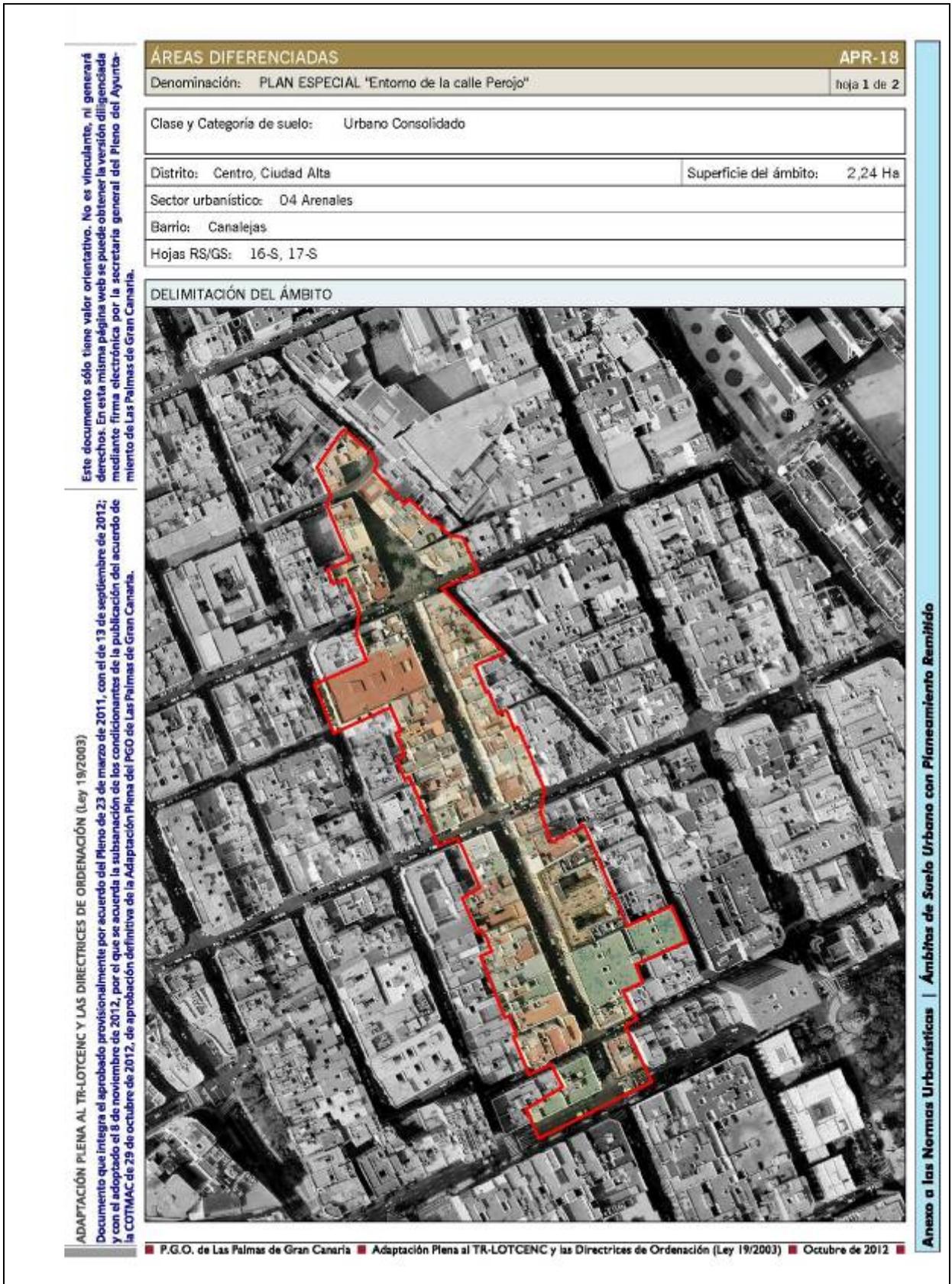
Figura 2. INTEGRACIÓN DEL PLAN EN EL SISTEMA DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN EN CANARIAS.



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

Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial “Entorno de la calle Perojo”, identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento remitido (APR-18) según el artículo 8.3.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo Plan General. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Figura 3. DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO (APR-18).



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Anexo a las Normas Urbanísticas. Áreas Diferenciadas. Ficha de APR-18. Página 1.



De modo complementario, se encuentra actualmente en procedimiento de declaración el ámbito de la calle Perojo e Inmediaciones como Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico; procedimiento que se inicia con su correspondiente incoación mediante el Decreto de 14 de junio de 1999 del Cabildo Insular de Gran Canaria (B.O.C. nº 18, de 11 de febrero de 2000).

En relación a lo anterior, resultaría de aplicación el artículo 30 de la citada ley, mediante el que se regula:

"La ordenación y gestión del área afectada por la declaración de Conjunto Histórico se dispondrá mediante la formulación de un Plan Especial de Protección, elaborado conforme a criterios que garanticen su preservación".

Similares términos son utilizados en la regulación del artículo 20 de la *Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español*.

Esta determinación viene acompañada de un conjunto de contenidos mínimos a integrarse en el Plan, identificado en los siguientes apartados del artículo 31 de la referida Ley 4/1999:

"1. Los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias contendrán, al menos, las determinaciones siguientes:

- a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.*
- b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.*
- c) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.*
- d) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.*
- e) Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.*
- f) Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.*

2. El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley".

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



En desarrollo de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que abarca todo el ámbito nacional, la Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales instrumentaliza en el ámbito autonómico de Canarias la regulación de este apartado.

Su artículo 22 pto. 1º determina que:

"1. Los instrumentos de ordenación que conforman el sistema de planeamiento territorial y urbanístico de Canarias, excepto las Directrices de Ordenación, generales o sectoriales y los de planeamiento de desarrollo excluidos en el artículo 43 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en su procedimiento de elaboración y aprobación, así como en el procedimiento de revisión y modificación, en los términos regulados en el presente título".

No se coincide con ninguno de los supuestos de excepción regulados expresamente en el artículo 8 de la Ley 21/2013 o se deduce en dicho término de lo establecido en el artículo 22 ptos 2º y 3º de la referida Ley 14/2014. En consecuencia, se concluye la procedencia y obligación de integrar su marco jurídico en el desarrollo propositivo, valoración y trámite de aprobación del Plan.

En este contexto, se justificará en su apartado correspondiente la procedencia de aplicar la modalidad de "evaluación ambiental simplificada" regulada en el artículo 22 pto. 3º de la Ley 14/2014, en tanto se coincide con el supuesto de plan especial que cumple con "las determinaciones ambientales del plan general previamente sometido a evaluación ambiental estratégica" (apartado d).

Esta modalidad conllevará el acompañamiento de un volumen denominado "Documento Ambiental Estratégico" regulado en el artículo 26 de la Ley 14/2014 cuyos contenidos incluyen al menos los siguientes aspectos:

- *"a) Los objetivos de la planificación".*
- *"b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables".*
- *"c) El desarrollo previsible del plan o programa".*
- *"d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito afectado".*
- *"e) Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible".*
- *"f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes".*
- *"g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada".*
- *"h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas".*



- *"i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, teniendo en cuenta el cambio climático".*
- *"j) Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan".*

En resumen de lo anterior, los contenidos del presente Plan Especial en su versión de documento borrador que acompaña al procedimiento de evaluación ambiental simplificada incluye los siguientes aspectos:

- Documento Ambiental Estratégico.
- Borrador del Plan. Memoria Informativa y de Diagnóstico.
- Borrador del Plan. Memoria Justificativa.
- Anexo Cartográfico.
- Catálogo.
- Normativa.



3.3 LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Los objetivos anteriormente reseñados como estrategia del Plan Especial confluyen en una idea común de revitalizar y dinamizar un espacio urbano e histórico con características singulares en el contexto de Las Palmas de Gran Canaria. Por razones de singularidad de la Calle Perojo, de estrategia con el patrimonio cultural de la ciudad y de un marco jurídico incidente en el ámbito, esta dinamización pasa de modo imprescindible por la sostenibilidad de los valores derivados de la arquitectura, el paisaje urbano y la historia socioeconómica.

Ese escenario condiciona la definición de las alternativas que han sido estudiadas como variantes del modelo de dinamismo urbano a determinarse en este Plan Especial para Perojo a corto y medio plazo.

Son alternativas de modelo del ámbito en su conjunto, como unidad singular que participa de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y su desarrollo previsto en el Plan General. En esta condición de modelo se selecciona la variable del uso del suelo y la edificación como cualidad representativa, entendiéndose descartada toda alteración física sustancial por la condición de Conjunto Histórico.

3.3.1 La Alternativa "0". Mantenimiento de la situación preexistente

Una primera alternativa corresponde al escenario en que el ámbito de la Calle Perojo experimenta una evolución de sus características espaciales generales (cualidad de conjunto histórico pendiente de declaración, papel en el dinamismo de la ciudad), de sus elementos urbanos (conjunto edificado, trama, piezas estructurantes, actividades, sistema viario) y medioambientales (patrimonio histórico-arquitectónico, paisaje, zonas verdes) en un intervalo indefinido de tiempo, sin que intervenga la ordenación específica de un Plan Especial como el que se redacta.

Indudablemente, ese escenario no se concibe sin la implicación directa de las determinaciones urbanísticas en el marco legal sectorial o en el Plan General de Ordenación, en tanto define el escenario genérico para el desarrollo de los usos, actividades y aprovechamientos del suelo y la edificación dentro del ámbito.

Las determinaciones urbanísticas quedan definida en las directrices genéricas que el Plan General establece para el ámbito APR-18 como área diferenciada, así como en las medidas excepcionales de protección que la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias regula para las zonas afectadas por procedimiento de declaración de Bien de Interés Cultural con la categoría de "conjunto histórico". A partir de esta declaración, sí sería necesaria desarrollar las deter-



minaciones urbanísticas mediante un plan especial, con arreglo a los contenidos y criterios que se regulan en el citado instrumento legal.

El escenario previsible para la Alternativa "0" se define en los siguientes aspectos fundamentales.

El procedimiento en marcha de declaración como Bien de Interés Cultural y las medidas preliminares de protección ahonda en la situación anterior, dado que la inexistencia de una ordenación pormenorizada que detalle el cumplimiento de las mismas deviene en una determinación genérica de nuevos usos y actuaciones que propicien toda renovación o transformación del ámbito.

La condición de área diferenciada sobre la que se desarrolla el anterior procedimiento de declaración como Conjunto Histórico remite toda catalogación específica de los inmuebles y valores culturales al plan especial, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias. Esto motiva que el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria no recoge ningún registro en la Calle Perojo. Entonces, la conservación de estos valores es garantizada por dicho procedimiento sectorial.

La susceptible finalización de este último con el resultado de la no declaración como Bien de Interés Cultural (por caducidad temporal, por sentencia judicial anulatoria, por determinación desfavorable en el Cabildo de Gran Canaria como administración competente, etc.) suprime toda aplicación de la legislación canaria en materia de patrimonio histórico. Entonces, deviene en la aplicación del régimen de usos del planeamiento urbanístico precedente, es decir, el PGOU-1989, definido en un escenario urbano y socioeconómico diferente al actual.

Se daría un tratamiento de la calle Perojo similar al del conjunto del barrio de Canalejas, donde se determinaría la ordenanza zonal de Manzana Cerrada (M5). Este régimen estaría condicionado por la inclusión de sólo 8 inmuebles que se consideró de interés en la Calle y se recogió en el catálogo municipal de aquel entonces. Los usos permitidos en ese caso se regulan en el artículo 440 de las Normas, incluyendo residencia, industria ligera o pequeña, almacenes, comercio, artesanía, oficinas, hostelería y dotacional.

En conclusión, se continúa el dinamismo territorial preexistente en sus distintas variables, de acuerdo a su condición de espacio urbano consolidado con prevalencia del uso residencial, de una trama interior propia de un barrio ortogonal y un tejido terciario complementario.



Cuadro 1. ASPECTOS DE LA ALTERNATIVA 0 DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del patrimonio histórico del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Procedimiento de incoación como Bien de Interés Cultural. Previsible declaración como Conjunto Histórico. No catalogación-protección específica de los inmuebles, excepto 8 unidades.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del uso residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico en los inmuebles.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de otros usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Usos permitidos: industria ligera o pequeña, almacenes, comercio, artesanía, oficinas, hostelería y dotacional.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del conjunto edificado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 5 plantas excepto 8 inmuebles catalogados. En su caso, condicionado a la condición de Conjunto Histórico a partir de su declaración.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de la movilidad y accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes.
<ul style="list-style-type: none"> • Configuración paisajística 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Variante de transformación edificatoria y aumento de volumetría generalizada en caso de supresión del procedimiento como Bien de Interés Cultural.
<ul style="list-style-type: none"> • Interacción con el borde del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes.
<ul style="list-style-type: none"> • Ventajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Remisión a la gestión ordinaria del Ayuntamiento el tratamiento de la movilidad y estética urbana. • Conservación de la oferta de aparcamientos.
<ul style="list-style-type: none"> • Inconvenientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Indefinición urbanística en el contexto de la ciudad hasta tanto no se declare Bien de Interés Cultural. • Desprotección del patrimonio arquitectónico de los inmuebles en el supuesto de no declaración como Bien de Interés Cultural, a excepción de los 8 inmuebles catalogados en el planeamiento precedente. • Regulación pormenorizada de los usos y autorizaciones mediante la normativa del PGOU89, resultante de un escenario urbano distinto al actual. • Transformación del paisaje urbano derivada la libre aplicación de la norma del PGOU89. • Desaprovechamiento de la oportunidad para revitalizar el patrimonio cultural y su paisaje con la dinamización equilibrada y sostenible del uso residencial y terciario. • Pérdida de incentivos de la dinámica urbana para la rehabilitación del patrimonio cultural.

3.3.2 Alternativa "1". Recuperación del modelo del Plan Especial de Protección del Perojo (2003)

Consistiría en rescatar la ordenación del Plan Especial de Perojo aprobado en diciembre del 2003 y que, posteriormente, sería anulado por la sentencia del Tribunal Contencioso Administrativo de 19/01/09, recaída sobre el recurso 323/04.

Los motivos que propiciaron la anulación no afectaban a la ordenación ni determinaciones del área delimitada como APR-18 por el vigente PGO y que ahora ordenamos a través de un nuevo Plan Especial.

Las determinaciones del anulado Plan Especial establecían un total de 47 edificaciones protegidas dentro del ámbito del actual APR-18, lo que supone un 81% de las edificaciones. En cuanto al nivel de protección de los inmuebles con el grado de protección más restrictivo ("Integral") hay 9 edificaciones, 35 con grado de protección "Ambiental" y sólo 3 con grado de protección "Parcial".

En lo que a las dotaciones se refiere, dentro del área solo se califica la plazoleta del Padre Hilario con uso Espacio Libre.

El Plan Especial establecía para el ámbito una ordenanza de renovación para los usos establecidos en el área, tanto para las edificaciones protegidas como para aquellas que no lo están, incluyendo:

- Uso cualificado: *Vivienda*, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
- Usos vinculados: ninguno.
- Usos complementarios:
 - a) En plantas bajo rasante:
 - *Almacén*, en sus categorías de pequeño almacén y almacén comercial, ligados a la actividad desarrollada en planta baja.
 - *Transporte y Comunicaciones*, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.
 - b) En planta baja:
 - *Industria*, en su categoría de Pequeña Industria.
 - *Almacén*, en sus categorías de Pequeño Almacén y Almacén Comercial.
 - *Taller*, en sus categorías de Reparación Tipo I y Doméstico.
 - *Comercial*, en las subcategorías de pequeño comercio y local comercial tipo I.
 - *Oficinas*, en las subcategorías de local de oficinas y despacho doméstico.



- *Recreativo-Ocio*, en la subcategoría de establecimientos para consumo de bebidas y comidas, sólo en el tramo comprendido entre Colmenares y Bravo Murillo.
 - *Servicios Comunitarios*, en todas sus categorías.
 - *Administración Pública*.
 - *Transportes y Comunicaciones*, en su categoría de garaje-aparcamiento.
- c) En plantas altas:
- *Taller*, en su categoría de doméstico.
 - *Oficinas*, en la subcategoría de despacho doméstico.
- Usos alternativos:
 - *Servicios Comunitarios*, en todas sus categorías.
 - *Administración Pública*.
 - Usos autorizables:
 - *Transporte y Comunicaciones*, en su categoría de garaje-aparcamiento (con las determinaciones que establece el PGO).
 - *Oficinas*, en la subcategoría de local de oficinas, para la totalidad del edificio.

El abanico de usos permitidos en el ámbito es muy amplio, y aunque a priori esto pudiera ser o parecer beneficioso, al tratarse de un ámbito reducido se dan mayores riesgos de una degradación y pérdida de identidad de la Calle en el contexto de la ciudad. Se diluye entonces el espíritu de estrategia de conservación que se induce en la Ficha APR-18 y en el procedimiento en marcha como Bien de Interés Cultural

Partiendo del mantenimiento del uso residencial como el definitorio del ámbito y reconociendo que la función de vivienda marca la idiosincrasia del área, y la protección generalizada de la mayoría de las edificaciones, se proponen otras opciones en las que se complemente dicho uso característico o incluso se pueda sustituir hasta un máximo de la mitad de los inmuebles por otro uso, pero intentando no perder de vista el objetivo último de conservación.

Ese escenario abierto de posibilidades de función urbana conlleva asumir las características afines a zonas con ordenanzas de barrio, de manzana cerrada u otras extendidas en la ciudad baja. De acuerdo a lo ordenado en el PGO, esta flexibilidad de usos en la calle Perojo se distinguiría del conjunto de Canalejas, donde prevalece una tipología inducida de barrio tradicional a excepción de los frentes de fachada a calles principales.



Cuadro 2. ASPECTOS DE LA ALTERNATIVA 1 DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del patrimonio histórico del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Catalogación de 47 inmuebles. Aplicación del grado de protección integral en 9, de protección ambiental en 35 y de protección parcial en 3. • Procedimiento de incoación como Bien de Interés Cultural. Previsible declaración como Conjunto Histórico.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del uso residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico en los inmuebles.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de otros usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Usos permitidos: almacén, garaje, pequeña industria, taller, local comercial, oficina y despacho, establecimiento de consumo de bebidas y comidas, servicios comunitarios, administración pública.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del conjunto edificado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 4 plantas excepto en los 47 inmuebles catalogados. En su caso, condicionado a la regulación como Conjunto Histórico a partir de su declaración.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de la movilidad y accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Peatonalización de la calle, en la modalidad de rodonal.
<ul style="list-style-type: none"> • Configuración paisajística 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. • Atención inducida al impacto de medianeras. • Efecto de individualización de inmuebles no catalogados mediante posible reestructuración arquitectónica.
<ul style="list-style-type: none"> • Interacción con el borde del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso derivado de la oferta de aparcamientos en la zona.
<ul style="list-style-type: none"> • Ventajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Tratamiento específico del espacio público hacia su rodonalización y regulación de la estética urbana.
<ul style="list-style-type: none"> • Inconvenientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Indefinición urbanística en el contexto de la ciudad hasta tanto no se declare Bien de Interés Cultural. • Exceso de protección en algunos inmuebles y su efecto en la propiedad en relación al objetivo de refuerzo de la unidad cultural-urbana del ámbito. • Pérdida completa de la oferta de aparcamientos en la calle. • Pérdida de incentivos de la dinámica urbana para la rehabilitación del patrimonio cultural.



3.3.3 Alternativa “2”. Escenario de Perojo como zona comercial abierta

Esta alternativa se enmarca en la propuesta de conformar la calle de Perojo como una zona comercial abierta, asumiendo los rasgos tipológicos y funcionales de esta modalidad de ámbitos con ejemplos en la propia ciudad tales como Triana, Puerto-Canteras o Mesa y López.

Entendiendo como Zona Comercial Abierta un entorno urbano definido por su alto grado de uso comercial, principalmente a cota o nivel del espacio público, complementado con menor intensidad con otros usos y servicios no comerciales (residencial, ocio, terciario-oficinas, etc.).

Se caracteriza porque, a diferencia de los centros comerciales cerrados, el espacio público de la calle constituye el lugar de acceso, de intercambio, de relación, de paseo para acceder a los diferentes comercios, unos con tradición y otros de innovación, por ser un espacio en el que prima la economía local con 365 días al año de exposición continua. Es un área comercial integrada en la vida de la ciudad y que, bien gestionado, regenera el casco urbano de Perojo.

Por la clase, imagen y dimensiones de los inmuebles que conforman la calle se podría dar la posibilidad del establecimiento de franquicias comerciales que ocupen la superficie completa del edificio, siempre que las obras necesarias para su implantación fueran compatibles con el grado de protección del mismo.

En las plantas bajas, se alternaría el uso comercial con el de cafeterías y pequeños restaurantes.

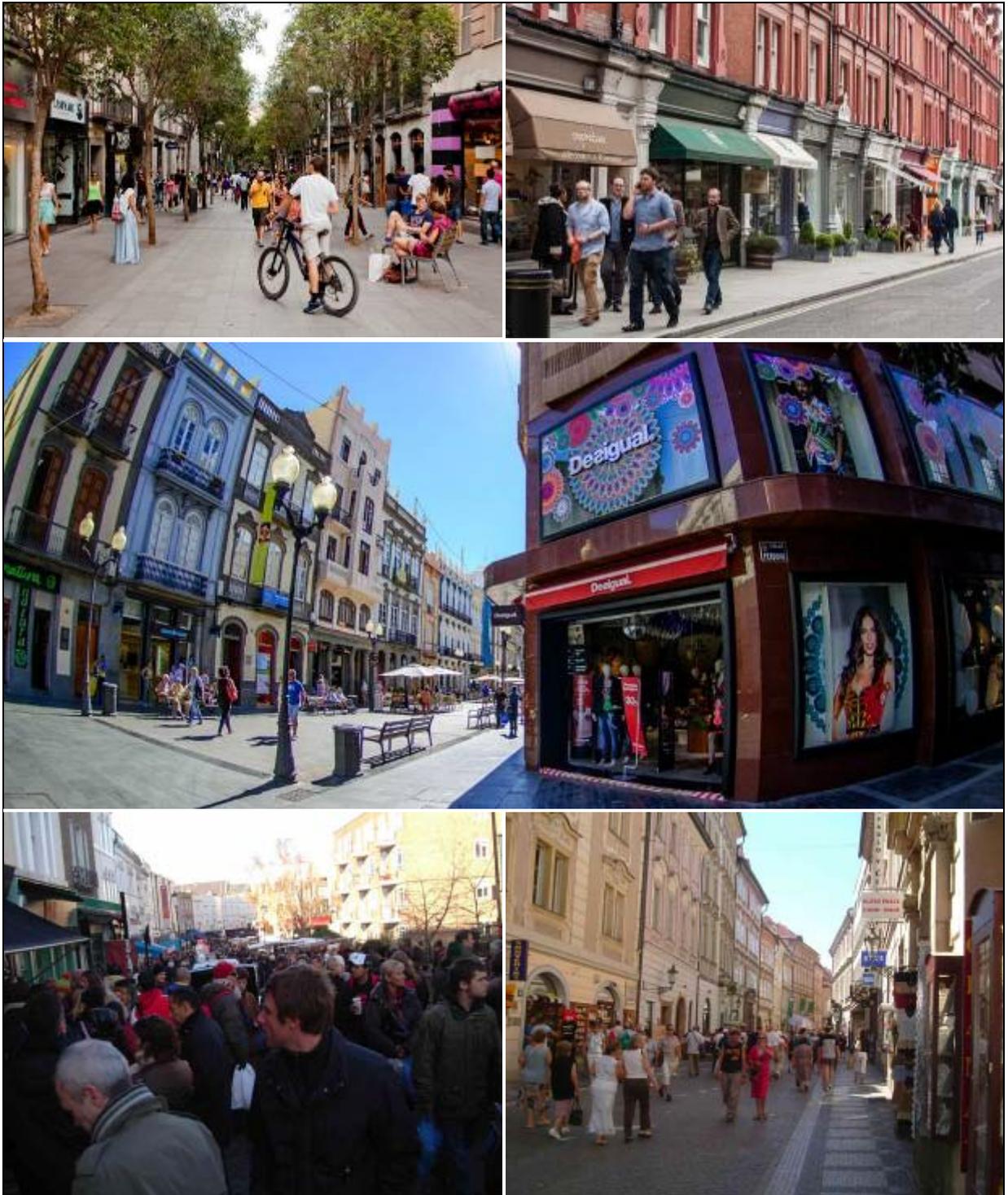
Asimismo, sería necesario controlar el flujo del tráfico. Una opción pasaría por su reducción del espacio de tránsito, ampliando las aceras y eliminando las zonas de estacionamiento. Otra opción sería eliminarlo por completo transformando la vía en peatonal permitiendo únicamente el acceso a los vados existentes.

A modo indicativo, los usos permitidos en ese escenario serían:

- Uso cualificado: *Vivienda*.
- Usos complementarios en planta baja: *Comercial y Recreativo-Ocio*, en la subcategoría de *Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas*.
- Uso alternativo: *Comercial* en la categoría de *Local Comercial*, en hasta un 50% de los edificios.



Figura 4. Resumen gráfico sobre el escenario urbano afín a la Alternativa 2 para la Calle Perojo



Este tipo de zonas comerciales lleva aparejado un importante flujo de personas entre semana hasta altas horas de la tarde e, incluso y en determinadas épocas del año, los fines de semana.

La actividad continuada supone claramente un riesgo de contraste o confrontación con el uso de vivienda que pudiera derivar en un abandono progresivo de las viviendas con valores arquitectónicos y culturales, despojando a la calle de la función residencial que se pretende conservar como criterio básico del Plan.

Por otro lado, la disminución o eliminación del tráfico en la calle junto con el condicionante de que estamos ante una actividad que genera un importante movimiento de vehículos que precisan acceder a la zona requerirá de una mayor implicación de la oferta viaria y de aparcamiento del espacio urbano del barrio. Se sugiere, entonces, un mayor riesgo de saturación o colapso de la misma en Canalejas.

Cuadro 3. ASPECTOS DE LA ALTERNATIVA 2 DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del patrimonio histórico del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Catalogación de 45 inmuebles. Aplicación genérica del grado de protección ambiental, excepto el de protección parcial en 3 edificios (Residencia Ballesol). • Procedimiento de incoación como Bien de Interés Cultural. Previsible declaración como Conjunto Histórico.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del uso residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico en los inmuebles.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de otros usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Usos permitidos: establecimientos de consumo de bebidas y comidas y, en hasta un 50% de inmuebles, el de local comercial. • Definición como Zona Comercial Abierta.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del conjunto edificado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 5 plantas excepto en los 45 inmuebles catalogados. En su caso, condicionado a la regulación como Conjunto Histórico a partir de su declaración.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de la movilidad y accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Remisión a la gestión urbana posterior el aumento de la superficie peatonal y el calmado de tráfico. • Conservación del adoquinado tradicional.
<ul style="list-style-type: none"> • Configuración paisajística 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Refuerzo de la estética urbana como imagen específica en el contexto de la ciudad. • Atención inducida al impacto de medianeras. • Efecto de individualización de inmuebles no catalogados mediante posible reestructuración arquitectónica.
<ul style="list-style-type: none"> • Interacción con el borde del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes.

<ul style="list-style-type: none"> • Ventajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Tratamiento específico del espacio público con mayor incentivo de la superficie peatonal y la estética urbana. • Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria
<ul style="list-style-type: none"> • Inconvenientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción derivada de la oferta de aparcamientos en la calle. • Posible exceso de orientación de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio cultural hacia el uso comercial. • Posibles conflictos o desequilibrios de coexistencia entre el uso residencial y el comercial.

3.3.4 Alternativa "3". Perojo como calle de coexistencia residencial y turística.

El objeto de esta alternativa es convertir la calle de Perojo en un conjunto urbano de atractivo turístico, no solo desde el punto de vista de la estancia y pernoctación, sino también por las actividades que ahí se desarrollen con el escenario de alto valor cultural, la gastronomía autóctona, la artesanía o el arte contemporáneo como potenciales recursos territoriales.

El legado cultural representa la historia y la identidad de la gente que habita un territorio. Esta identidad manifestada en una continua arquitectura y un paisaje de especial singularidad tiene un valor por sí mismo convirtiéndose en un atractivo para el turismo de la ciudad. Se aprovecha la inercia ya generada por el centro histórico de Vegueta y Triana, aportando sus especificidades como calle de ensanche con destacada componente cultural.

Se enriquece así el actual proceso de recuperación del turismo en Las Palmas de Gran Canaria, cuya causa fundamental se ha relacionado con la multiplicidad de productos atractivos para un visitante cada vez más exigente en calidad (cruceros, cultura, identidad urbana, comercio, calidad ambiental del espacio urbano, etc.).

Resultado de esa inercia, entornos como la calle Perojo tienen una oportunidad para la revitalización de sus conjuntos históricos, a través de un escenario singular de coexistencia del turismo y comercio con la función residencial. Se esperan de ese modo resultados positivos en la rehabilitación de los inmuebles de interés, en la mejora del empleo y en la diversificación del tejido económico de la ciudad.



Este equilibrio se traduce en un régimen de usos que podemos sintetizar en lo siguiente:

- Uso cualificado: *Vivienda*.
- Usos complementarios en planta baja: *Cultural, Comercial, Oficinas y Recreativo-Ocio*, en la subcategoría de *Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas*.
- Uso alternativo: *Alojamiento turístico*, en hasta un 50% de los edificios.

Figura 5. Resumen gráfico sobre el escenario urbano afín a la Alternativa 3 para la Calle Perojo



La alternativa propone la convivencia e interacción entre residentes y turistas de manera que ambos se beneficien de la relación. Para ello se permite que el cincuenta por ciento de los inmuebles protegidos puedan solicitar la declaración de "Casa Emblemática" con las consideraciones establecidas por el Reglamento de Actividad Turística de Alojamiento.

Esto supondría un interesante incentivo para reformar y rehabilitar las edificaciones sin que pierdan su identidad

En planta baja se promovería el establecimiento de galerías de arte dedicadas a dar a conocer los artistas autóctonos y tiendas de artesanía. Este uso se alternaría con cafeterías y pequeños restaurantes.

En cuanto al tráfico rodado, sería conveniente su reducción, aunque no imprescindible. Sí se propondría una ampliación de las aceras para permitir un tránsito peatonal más cómodo y zonas de estancias en relación con los locales de restauración.

Cuadro 4. ASPECTOS DE LA ALTERNATIVA 3 DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del patrimonio histórico del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Catalogación de 45 inmuebles. Aplicación genérica del grado de protección ambiental, excepto el de protección parcial en 3 edificios (Residencia Ballesol). • Procedimiento de incoación como Bien de Interés Cultural. Previsible declaración como Conjunto Histórico.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del uso residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico en los inmuebles.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de otros usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Usos permitidos: cultural, comercial, oficinas y establecimientos de consumo de bebidas y comidas. • Introducción del uso de alojamiento turístico en casas u hoteles emblemáticos como elementos de dinamización y cualificación urbana y de rehabilitación del patrimonio.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del conjunto edificado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 5 plantas excepto en los 45 inmuebles catalogados. En su caso, condicionado a la regulación como Conjunto Histórico a partir de su declaración.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de la movilidad y accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Remisión a la gestión urbana posterior el aumento de la superficie peatonal y el calmado de tráfico. • Conservación del adoquinado tradicional.
<ul style="list-style-type: none"> • Configuración paisajística 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Refuerzo de la estética urbana como imagen comercial. • Atención inducida al impacto de medianeras. • Efecto de individualización de inmuebles no catalogados mediante posible reestructuración arquitectónica.
<ul style="list-style-type: none"> • Interacción con el borde del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes.



<ul style="list-style-type: none"> • Ventajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria. • Efecto de los usos dinamizadores en la rehabilitación del patrimonio cultural.
<ul style="list-style-type: none"> • Inconvenientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Mantenimiento de la presencia de vehículos y tráfico como factor de incidencia paisajística y desvirtuación de la imagen del conjunto. • Riesgos limitados de conflictos de coexistencia entre el uso residencial y el turístico.

3.3.5 Alternativa "4". Perojo como espacio de ocio y esparcimiento

El mejor ejemplo para explicar esta alternativa lo tenemos en el cercano Conjunto Histórico del "Barrio de Vegueta" y, en concreto, con las calles de La Pelota y Mendizábal.

Son calles, al igual que la de Perojo, con un importante patrimonio arquitectónico en el que poco a poco se ha ido introduciendo el uso de consumo de bebidas y comidas. Primero se extendió en planta baja, aunque a día de hoy, en bastantes casos, este uso ocupa ya todo el edificio.

El cambio en los hábitos de ocio y la crisis económica han trasladado buena parte de las fiestas y celebraciones a la calle, por lo que en los últimos años ha tenido lugar una proliferación de bares y locales de tapas. Se trata por tanto de un uso fácil de implantar y que genera una importante actividad económica.

Sin embargo, debe observarse que es un uso que es muy difícil de compatibilizar con la residencia debido al ruido que generan las actividades de ocio y recreación. Los amplios horarios de apertura en los establecimientos implicados, llegando en determinadas ocasiones a altas horas de la noche. Su efecto derivado es una considerable molestia para el descanso de los vecinos de la calle y el entorno.

Asimismo, por regla general el mantenimiento que se hace de los inmuebles, así como la decoración, cartelería y señalética podemos considerarlo como una presión sobre la calidad del entorno y el patrimonio cultural, con riesgos de afectar la imagen y el carácter histórico de la calle.



Al igual que sucede en la alternativa "2", se atrae un número de usuarios muy importante, que en determinados horarios y eventos tienden a ocupar la acera y parte de la vía, por lo que la tendencia sería ir disminuyendo el tráfico rodado hasta la peatonalización completa de la calle. Al igual que sucede con las zonas comerciales abiertas esto supondría una saturación de las calles colindantes por lo que sería necesario realizar un estudio previo con el objeto de buscar posibles alternativas.

En cualquier caso, podemos resumir el régimen de usos en los siguientes aspectos:

- Uso cualificado: *Vivienda*.
- Usos complementarios en planta baja: *Comercial y Recreativo-Ocio*, en la subcategoría de *Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas*.
- Uso alternativo: *Recreativo-Ocio*, en la subcategoría de *Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas*, en hasta un 50% de los edificios.

Figura 6. Resumen gráfico sobre el escenario urbano afín a la Alternativa 3 para la Calle Perojo



Cuadro 5. ASPECTOS DE LA ALTERNATIVA 4 DE INTERÉS EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL

<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del patrimonio histórico del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Catalogación de 45 inmuebles. Aplicación genérica del grado de protección ambiental, excepto el de protección parcial en 3 edificios (Residencia Ballesol). • Procedimiento de incoación como Bien de Interés Cultural. Previsible declaración como Conjunto Histórico.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del uso residencial 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso característico en los inmuebles.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de otros usos 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Usos permitidos: establecimientos de consumo de bebidas y comidas y, en hasta un 50% de inmuebles, el de local comercial. • Definición como zona de ocio.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento del conjunto edificado 	<ul style="list-style-type: none"> • Tipología de manzana cerrada. Volumetría de hasta 5 plantas excepto en los 45 inmuebles catalogados. En su caso, condicionado a la regulación como Conjunto Histórico a partir de su declaración.
<ul style="list-style-type: none"> • Tratamiento de la movilidad y accesibilidad 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Remisión a la gestión urbana posterior el aumento de la superficie peatonal y el calmado de tráfico. • Conservación del adoquinado tradicional.
<ul style="list-style-type: none"> • Configuración paisajística 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Refuerzo de la estética urbana como imagen específica en el contexto de la ciudad. • Atención inducida al impacto de medianeras. • Efecto de individualización de inmuebles no catalogados mediante posible reestructuración arquitectónica.
<ul style="list-style-type: none"> • Interacción con el borde del ámbito 	<ul style="list-style-type: none"> • Se mantienen las condiciones preexistentes. Uso de la oferta de aparcamiento de la zona
<ul style="list-style-type: none"> • Ventajas 	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Tratamiento específico del espacio público con mayor incentivo de la superficie peatonal y la estética urbana. • Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria
<ul style="list-style-type: none"> • Inconvenientes 	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción derivada de la oferta de aparcamientos en la calle. • Posible exceso de orientación de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio cultural hacia el uso comercial. • Posibles conflictos o desequilibrios de coexistencia entre el uso residencial y el comercial.

4 EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

El desarrollo previsible de la ordenación del Plan Especial está condicionando por la selección de la alternativa en base a su mejor consideración de coherencia con los objetivos de ordenación perseguidos y de mayor significación en sentido positivo de la evaluación de los efectos sobre el medio ambiente en las variables prevalentes de paisaje urbano y de calidad ambiental del entorno.

Los capítulos estructurantes del desarrollo previsto para las determinaciones recogidas son:

- Procedimiento reglado de aprobación del Plan Especial.
 - Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo.
 - Procedimiento de evaluación ambiental simplificada.
 - Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
 - Procedimiento de aprobación del Plan.
 - Entrada en vigor de las Normas.
- Diseño de la ordenación del Plan en el ámbito, con arreglo a los siguientes aspectos fundamentales:
 - Regulación de la normativa edificatoria dentro del ámbito y definición de las obras y usos admitidos.
 - Determinación de los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.
 - Adopción de criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales.
 - Articulación de medidas de fomento que se estimen necesarias para la revitalización del Conjunto Histórico.



- Procedimiento reglado de aprobación del Plan Especial.
 - Definición de la ordenación pormenorizada y el Plan operativo.
 - Procedimiento de evaluación ambiental simplificada.
 - Procedimiento de participación pública y consulta interadministrativa.
 - Procedimiento de aprobación del Plan.
 - Entrada en vigor de las Normas.
- Gestión territorial y urbanística común de usos, actividades y actuaciones en el ámbito urbano ordenado.



5 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTE DEL DESARROLLO DEL PLAN

5.1 LAS VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS

El ámbito concreto de ordenación delimita una superficie de 2,24 Ha. en la que se participa de las condiciones de plena urbanización que caracterizan el área comprendida por el barrio de Canalejas e, incluso en el margen litoral cercano; definiéndose irreversiblemente las condiciones del medio natural en tanto posible valor de esta zona de la ciudad.

La Memoria Informativa expone el detalle de las características y situación analizadas para el ámbito. En el presente Documento Ambiental Estratégico se reproducen los aspectos más definitorios de la caracterización del medio ambiente, sintetizando los contenidos con mayor implicación en la evaluación ambiental.

La situación del medio ambiente que se hereda en estos días es el resultado, pues, de la configuración de un entorno urbano consolidado que mantiene en su conjunto una peculiar forma de implantación en la plataforma costera del frente oriental de la ciudad; todo ello con una completa urbanización del espacio y una alteración irreversible de los contextos naturales originarios de la zona.

Presentando un desarrollo propio de formaciones urbanas en llanos, donde la implantación actual se materializa en un conjunto edificado de volumetría y tipología arquitectónica determinada, con una organización en trama urbana relativamente regular y una destacada densidad constructiva.

El proceso de crecimiento y evolución temporal de este conjunto concluyen en la actual forma de un entorno, cuyas condiciones se vinculan a una fuerte componente histórica y de paisaje urbano-cultural.

Estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal confiere en una situación singular de paisaje urbano histórico con apreciable singularidad expositiva por la tipología arquitectónica predominante.

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



El contexto físico sobre el que se asienta el entorno de la calle Perojo y el barrio de Canalejas se define básicamente una extensa formación sedimentaria de depósitos arenosos cuaternarios que se extiende a lo largo de la plataforma costera por debajo de la actual ciudad baja, desde el Istmo de Guanarteme hasta la Vega de San José.

A partir de esta caracterización geológica del terreno, la definición geomorfológica se manifiesta efectivamente en una morfología propia de plataformas costeras que podemos considerar una modalidad de rasa sedimentaria entre el escarpe del lomo de San Antonio y el perímetro litoral.

El perfil natural de esta morfología es homogéneo y basculado suavemente desde el interior hacia el mar, sin que existan irregularidades del terreno ni tramos con pendientes superiores al 5%. Este desarrollo basculado motiva la coincidencia en el conjunto del ámbito de una oscilación entre los 7 m. del nivel del mar y los 9 m. de máxima cota observados en el tramo perimetral con la calle Bravo Murillo.

Por tanto, la plataforma sedimentaria litoral es la forma del relieve que estructura y configura la disposición física del ámbito de ordenación; si bien mediatizada por la “cubierta” urbanizada.

No se constatan accidentes relacionados con los riesgos naturales por las condiciones geotécnicas del terreno en el ámbito de Perojo, en su caso, que hayan afectado a la población o a los inmuebles y elementos que actualmente conforman el patrimonio histórico y arquitectónico en esta zona.

El entorno presenta un proceso de urbanización que ha inutilizado cualquier factor de propiedad o capacidad agrológica del terreno, pese a la constitución histórica como vega agrícola hasta bien entrado el siglo XX.

Esta situación motiva unas limitaciones restrictivas para cualquier desarrollo agrícola del mismo, descartando todo planteamiento de conservación en este sentido para la zona abordada.

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

Tomando como referencia los datos de la estación termopluviométrica del Puerto de La Luz, se trata de un espacio con un reducido volumen de precipitaciones en forma de lluvia (menos



de 100 mm. anuales), las cuales se concentran entre los meses de octubre a febrero (en torno al 80% del total durante el año).

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

Las condiciones de aridez reflejadas y la condición de plataforma sedimentaria de limitada pendiente que actualmente identifica el barrio de Canalejas y el entorno de la calle Perojo advierten buena parte de las condiciones del funcionamiento del ciclo hidrológico.

Éste se caracteriza en el ámbito de ordenación por un mero cumplimiento de las funciones de transporte del agua de lluvia desde la base del escarpe que bordea la plataforma en su margen occidental hacia el mar (La Cornisa), complementándose con los procesos derivados de la teórica escorrentía natural del Barranco de Mata (hoy controlada por canalización urbana bajo la calle Bravo Murillo).

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

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

Esta inexistencia incluye al arbolado o elementos vegetales decorativos a lo largo de la acera, excepto algún macetón ornamental junto a fachadas concretas o en la cubierta perceptible de una residencia de la 3ª Edad.

El único enclave de referencia en este aspecto se corresponde con el pequeño conjunto existente en la plazoleta de Perojo o de Padre Hilario, representado por cuatro palmeras (*Phoenix canariensis*) y un pequeño laurel de indias (*Ficus microcarpa*).

En este contexto, el elenco faunístico resulta igualmente restringido.

No se constata la presencia de elementos o enclaves integrados en algún instrumento legislativo o de planeamiento territorial que regule su protección por su interés o representatividad de la fauna o flora silvestre, de la biodiversidad o del patrimonio natural.



5.2 DEFINICIÓN DE UN PAISAJE URBANO-CULTURAL ESPECÍFICO

La caracterización de este paisaje urbano nos permite inventariar las unidades homogéneas de calidad visual, a partir de las cuales se objetiviza el análisis de la situación formal del ámbito.

Su relevancia es indiscutible. Partimos de la base de que se ordena un Conjunto Histórico como resultado global de la coexistencia en un mismo espacio de una serie de valores de patrimonio histórico, cultural y ambiental; resultado que adquiere una forma urbana determinada en este caso. A su vez, esta forma es la referencia sobre la que se apoya el interés general de esta superficie en aplicación de la legislación específica y de las cuales asignadas desde el planeamiento superior.

Las unidades vendrían a definirse en el conjunto de inmuebles o manzanas, constituidas por distintas edificaciones o elementos de la trama urbana; y cuya distribución espacial conforma la calle Perojo y su entorno.

Atendiendo al criterio anterior, se enuncian las siguientes en el ámbito de ordenación:

- Perojo 01. Frente Este entre Colmenares y Bravo Murillo.
- Perojo 02. Frente Oeste entre Colmerares y Bravo Murillo.
- Perojo 03. Frente Este entre Cebrián y Colmenares.
- Perojo 04. Frente Oeste entre Cebrián y Colmerares.
- Perojo 05. Frente Este entre Murga y Cebrián.
- Perojo 06. Frente Oeste entre Murga y Cebrián.
- Perojo 07. Frente Este de Plaza Padre Hilario.
- Perojo 08. Frente Oeste de Plaza Padre Hilario.
- Perojo 09. Frente de Núñez de la Peña.
- Perojo 10. Plaza de Padre Hilario.
- Perojo 11. Calle viaria.



Unidad paisajística

Perojo 01

Definición general del ámbito

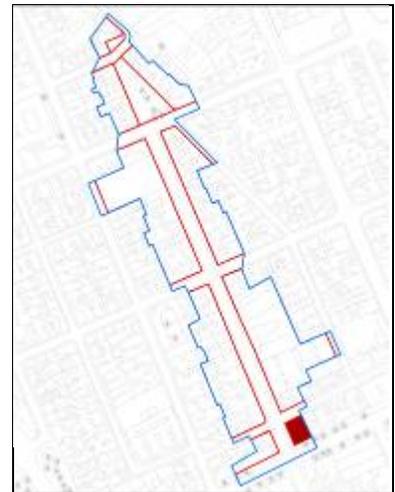
Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Este.

Superficie

262 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Unidad con inmueble único protegido.



Delimitación de la unidad



Unidad paisajística

Perojo 01

Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad conformada por una única parcela cuya impronta paisajística es definida por su fachada a tres calles (Perojo, Bravo Murillo y Colmenares). Constituye un enclave ya tradicional de uso terciario en la modalidad de bar-restaurante, incluyéndose un estanco.

Definición del conjunto edificado

Único inmueble de dos plantas y de fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX. Los balconillos de hierro forjado y la disposición simétrica de los huecos en una planta y otra son rasgos significativos. Apreciable impronta como puerta de entrada a la calle en su emplazamiento entre esquinas.

Impactos paisajísticos reseñables

- Abandono de la segunda planta y deterioro común.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la prevalencia de la componente paisaje urbano-cultural definido en la destacada impronta a nivel local de un inmueble de interés arquitectónico e histórico.



Unidad paisajística

Perojo 02

Definición general del ámbito

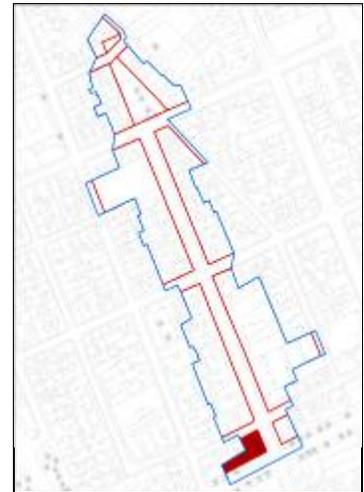
Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Oeste.

Superficie

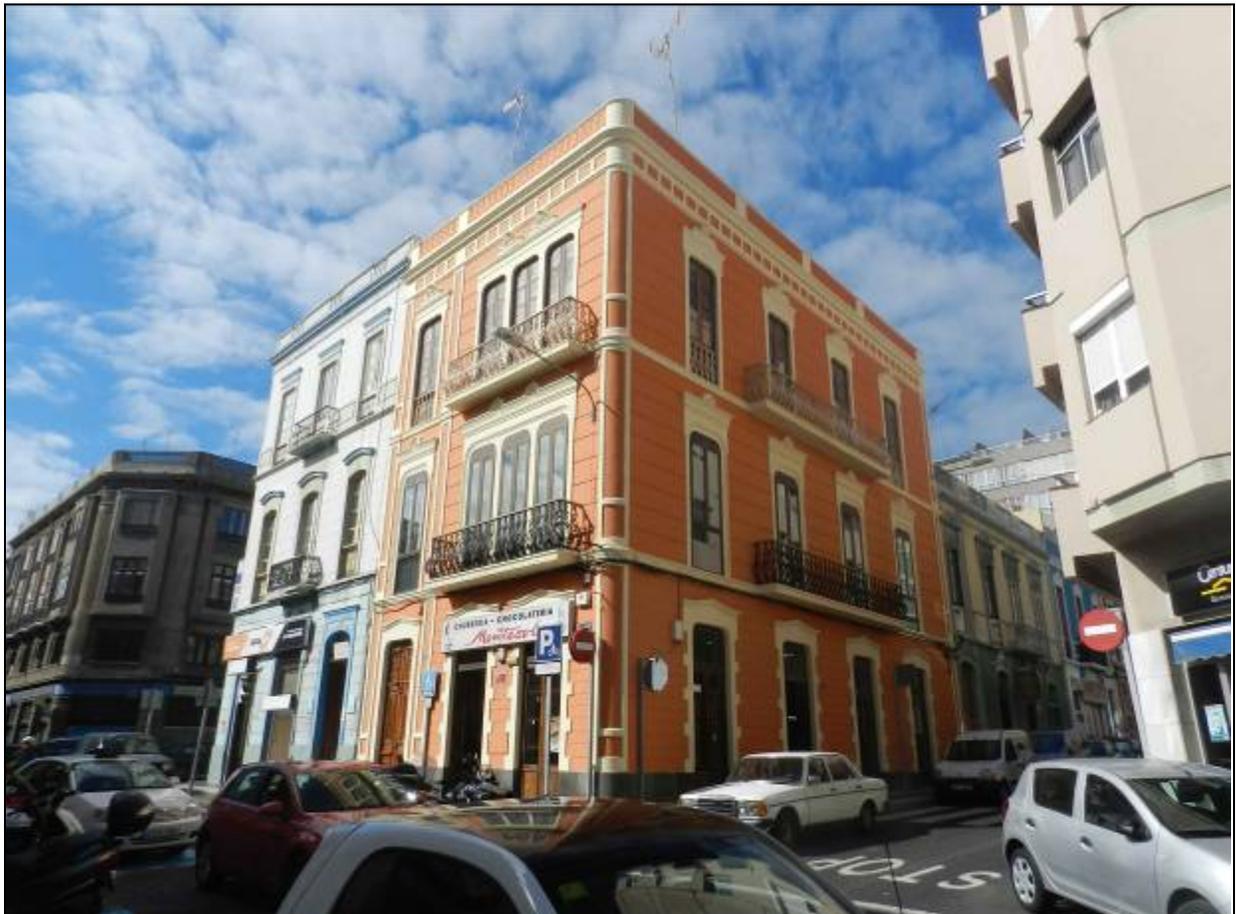
458 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Unidad con dos inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad conformada por dos parcelas cuyo emplazamiento se define en el contacto de tres calles (Perojo, Bravo Murillo y Colmenares). Constituye un enclave ya tradicional de uso terciario en la modalidad de bar-churrería y de pensión-hostal. Incluye una farmacia en uno de los bajos.

Definición del conjunto edificado

Dos inmuebles de composición unitaria de tres plantas y de fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX. Los balconillos de hierro forjado y la disposición simétrica de los huecos en una planta y otra son rasgos significativos. Apreciable impronta como puerta de entrada a la calle en su emplazamiento entre esquinas.

Impactos paisajísticos reseñables

- No se observan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la prevalencia de la componente paisaje urbano-cultural definido en la destacada impronta a nivel local de un conjunto de dos inmuebles con interés arquitectónico e histórico.

Unidad paisajística

Perojo 03

Definición general del ámbito

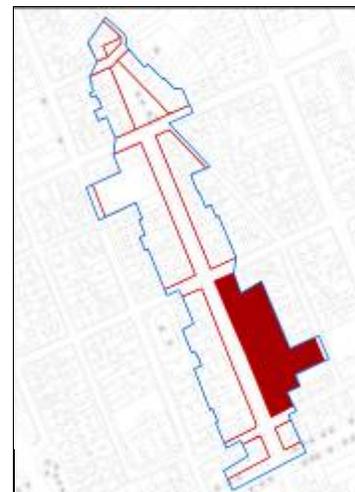
Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Este.

Superficie

3.811 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

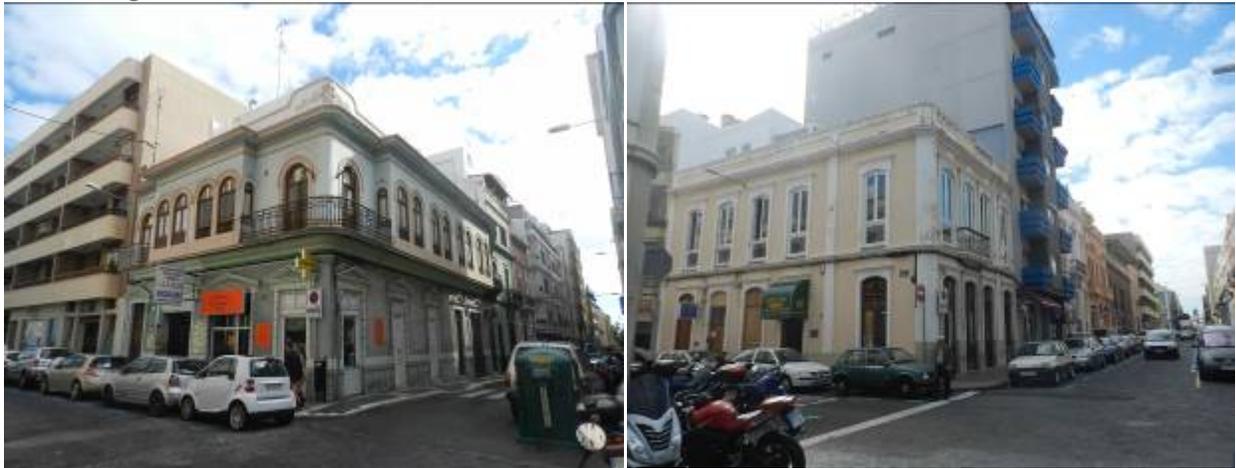
Moderada. Más del 50% de parcelas con inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad conformada por uno de los márgenes y manzanas de la calle. Acoge una cierta diversidad de usos, donde se integran la vivienda colectiva, la vivienda unifamiliar, el uso comercial de pequeño tamaño, aparcamientos bajo rasante y una residencia de ancianos. Frente de fachada con funcionalidad común respecto al conjunto del barrio.

Definición del conjunto edificado

Grupo de inmuebles con una apreciable diversidad tipológica, donde sobresalen por su volumetría y la superficie de varias modalidades de arquitectura contemporánea, alguna (residencia de ancianos) con reconstrucción del formato constructivo original. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX, asociada a entornos de burguesía comercial.

Impactos paisajísticos reseñables

- Destacada impronta de 2 inmuebles de 5 y 7 plantas, con sus respectivas medianeras, respecto a inmuebles anexos de 2 y 3 plantas. Dificil integración en el contexto del Conjunto Histórico. Desuso de algunas plantas de inmuebles de interés con su respectivo proceso de degradación de fachadas.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada por la implicación de inmuebles de interés histórico arquitectónico en un contexto urbano renovado.

Unidad paisajística

Perojo 04

Definición general del ámbito

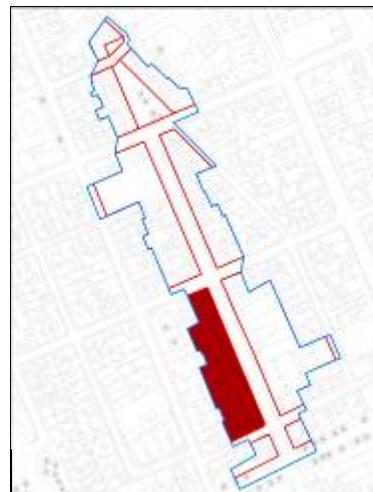
Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Oeste.

Superficie

2.963 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Todos los inmuebles protegidos, excepto uno en esquina.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad conformada por uno de los márgenes y manzanas de la calle. Acoge una cierta diversidad de usos, donde se integran la vivienda colectiva, la vivienda unifamiliar, el uso comercial de pequeño tamaño, las oficinas y varios locales educativo-culturales. Ejemplo de la actualización funcional de la calle con diversidad de actividades.

Definición del conjunto edificado

Conjunto de composición homogénea a lo largo del frente de fachada e inmuebles de 2 plantas, que se remata en su esquina sur con un edificio colectivo contemporáneo de 5 alturas. Los inmuebles de interés presentan fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX. Los balconillos de hierro forjado y la disposición simétrica de los huecos en una planta y otra son rasgos significativos. Conforman una de las imágenes significativas del Conjunto Histórico.

Impactos paisajísticos reseñables

- Apreciable impronta del inmueble en esquina de 5 plantas. Dificil integración en el contexto del Conjunto Histórico. Desuso de algunas plantas de inmuebles de interés con su respectivo proceso de degradación de fachadas.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la prevalencia de la componente paisaje urbano-cultural definido en la destacada impronta a nivel local de un conjunto de dos inmuebles con interés arquitectónico e histórico.

Unidad paisajística

Perojo 05

Definición general del ámbito

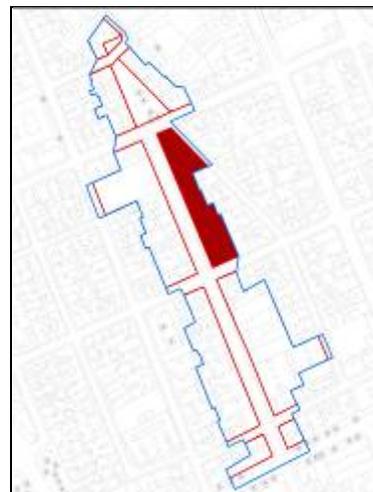
Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Este.

Superficie

2.131 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Todos los inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad conformada por uno de los márgenes y manzanas de la calle. Acoge una cierta diversidad de usos, donde se integran la vivienda unifamiliar, el uso comercial de pequeño tamaño, las oficinas y una farmacia. Apreciable proporción de inmuebles sin uso en planta baja.

Definición del conjunto edificado

Conjunto de composición homogénea a lo largo del frente de fachada e inmuebles de 2 plantas, con algunos ejemplos de 3 alturas. Presentan fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX. Los balconillos de hierro forjado y la disposición simétrica de los huecos en una planta y otra son rasgos significativos. Conforman una de las imágenes significativas del Conjunto Histórico.

Impactos paisajísticos reseñables

- Efectos puntuales relacionados con el abandono de fachadas y deterioro asociado.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la prevalencia de la componente paisaje urbano-cultural definido en la destacada impronta a nivel local de un conjunto de dos inmuebles con interés arquitectónico e histórico.

Unidad paisajística

Perojo 06

Definición general del ámbito

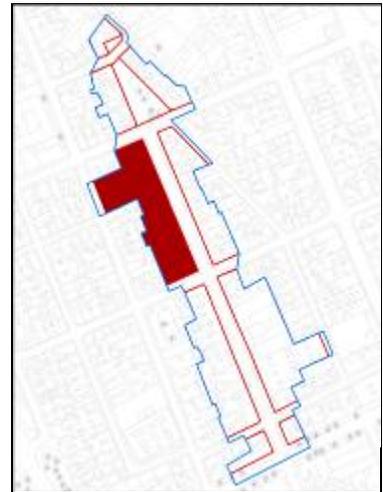
Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Oeste.

Superficie

3.472 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Todos los inmuebles protegidos, excepto un edificio.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad acoge una cierta diversidad de usos, donde se integran la vivienda unifamiliar, el uso comercial de pequeño tamaño, las oficinas, bares-terrazas y un inmueble de aparcamientos. Ejemplo de asociación del uso de terraza en espacio público adscrita a actividad en un inmueble.

Definición del conjunto edificado

Conjunto de composición heterogénea a lo largo del frente de fachada con predominio de inmuebles de 2 plantas y algunos ejemplos de 3 alturas. Presentan fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX. Los balconillos de hierro forjado y la disposición simétrica de los huecos en una planta y otra son rasgos significativos. Singularidad paisajística de una modalidad de balcón cerrado o bow Windows en un inmueble y la representación de la arquitectura industrial en el edificio de aparcamiento.

Impactos paisajísticos reseñables

- Efectos puntuales relacionados con el abandono de fachadas y deterioro asociado.
- Ruptura visual en la presencia de la terraza, sin valorarse necesariamente con un signo negativo.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por la prevalencia de la componente paisaje urbano-cultural definido en la destacada impronta a nivel local de un conjunto de dos inmuebles con interés arquitectónico e histórico.

Unidad paisajística

Perojo 07

Definición general del ámbito

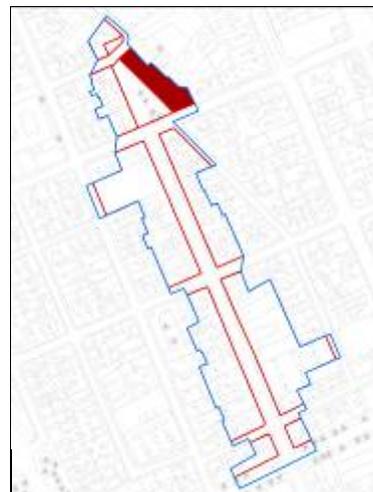
Frente de fachada en el margen Este de la Plazoleta de Padre Hilario.

Superficie

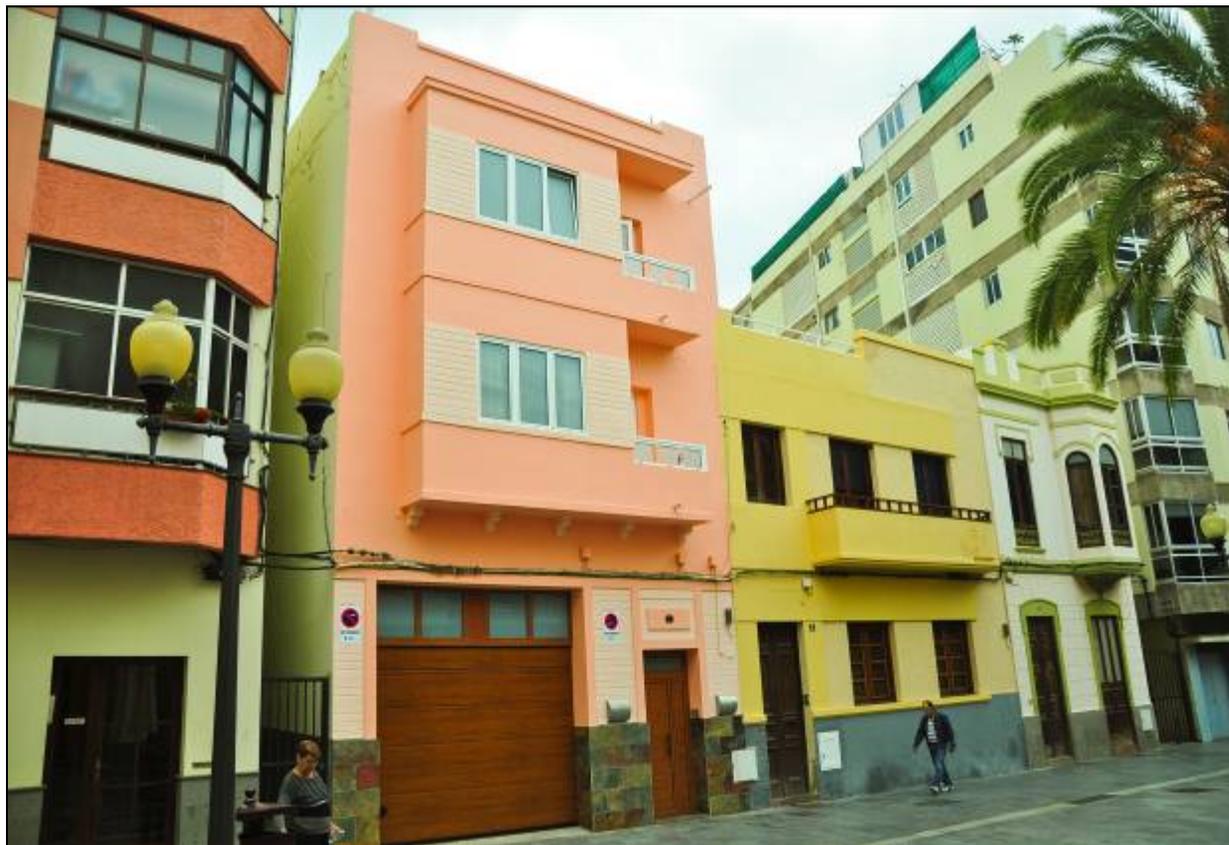
945 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Sin inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad centrada en el uso residencial, exepcto en los bajos de los inmuebles más cercanos a la calle Murga, presencia de uso comercial de pequeño tamaño en planta baja. Aparente escasa relación funcional de las actividades en el inmueble respecto a la plazoleta anexa.

Definición del conjunto edificado

Conjunto contemporáneo de inmuebles con arquitectura sin patrón definido, donde coexisten modelos tradicionales de casa terrera unifamiliar con edificios colectivos de hasta 6 alturas. Cierta singularidad formal de pasaje entre inmuebles con el que se accede a interior de manzana, sin valor paisajístico-cultural.

Impactos paisajísticos reseñables

- Efectos puntuales relacionados con el abandono de fachadas y deterioro asociado.
- Impronta de sendos inmuebles de alta volumetría, con sus respectivas paredes medianeras
- Distinción formal y tipológica del conjunto en el contexto del Conjunto Histórico.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada por el efecto cualificador de la plazoleta anexa y la impronta ambiental de la vegetación existente en ésta.

Unidad paisajística

Perojo 08

Definición general del ámbito

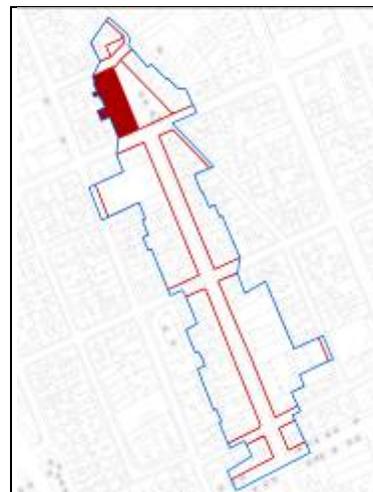
Frente de fachada en el margen Oeste de la Plazoleta de Padre Hilario.

Superficie

1.012 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Todos los inmuebles protegidos, excepto uno.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad centrada en el uso residencial, excepto en el bajo de un inmueble en esquina con C/. Murga con uso de bar terraza. Apreciable relación funcional de las actividades en el inmueble respecto a la plazoleta anexa. Ejemplo de asociación del uso de terraza en espacio público adscrita a actividad en un inmueble

Definición del conjunto edificado

Pese a su extensión relativamente limitada, alberga un conjunto diverso en variantes de la arquitectura de la primera mitad de siglo XX, incluyendo un ejemplo de inmueble con tipología racionalista único en el Conjunto Histórico. Excepto un edificio de 2 alturas y otro de una en el margen hacia la C/. Murga (no protegido), el grupo coincide en una volumetría de 3 plantas.

Impactos paisajísticos reseñables

- Efectos puntuales relacionados con el abandono de fachadas y deterioro asociado.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por el efecto cualificador de la plazoleta anexa y la impronta ambiental de la vegetación existente en ésta y la riqueza formal de los inmuebles representativos del patrimonio histórico-arquitectónico de la primera mitad del siglo XX.

Unidad paisajística

Perojo 09

Definición general del ámbito

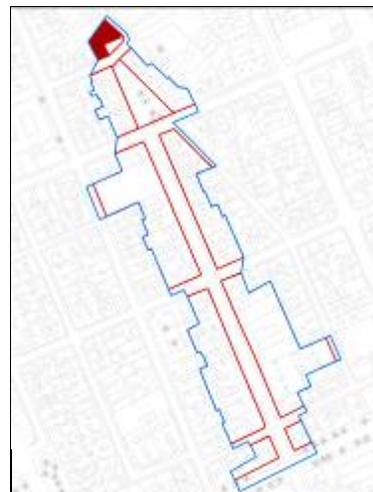
Frente de fachada en el margen norte de la Plazoleta de Padre Hilario y hacia la C/. Núñez de la Peña.

Superficie

378 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Conformada por dos inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad centrada en el uso residencial, excepto en el bajo de un inmueble en esquina con C/. Núñez de la Peña con bajo comercial. Aparente escasa relación funcional de las actividades en el inmueble respecto a la plazoleta anexa

Definición del conjunto edificado

Conjunto de 2 inmuebles muy distintos tipológicamente, aunque con apreciable singularidad y representatividad cultural. Formalización ecléctica con cierto academicismo de un caso se contraponen con las reminiscencias racionalistas del otro.

Impactos paisajísticos reseñables

- Efectos puntuales relacionados con el abandono de fachadas y deterioro asociado.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por el efecto cualificador de la plazoleta anexa y la impronta ambiental de la vegetación existente en ésta y la riqueza formal de los inmuebles representativos del patrimonio histórico-arquitectónico de la primera mitad del siglo XX.

Unidad paisajística

Perojo 10

Definición general del ámbito

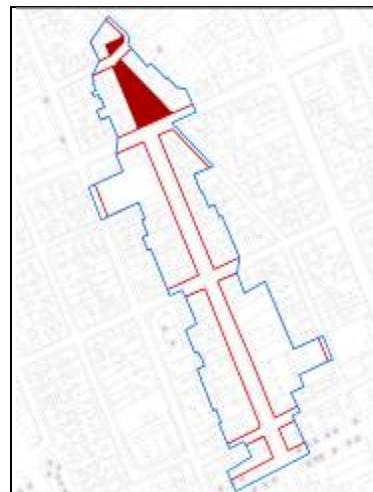
Plazoleta de Padre Hilario.

Superficie

1.095 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Sin inmuebles protegidos.



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad centrada en el uso público de plaza. Emplazamiento puntual de terraza. Elemento ambiental significativo en el contexto del Conjunto Histórico, constituyendo el único espacio libre y de esparcimiento de la población residente.

Definición del conjunto edificado

Sin presencia de inmuebles. Plazoleta triangular que pone en relación el frente de la calle Murga con el de la calle Núñez de la Peña.

Impactos paisajísticos reseñables

- No se observan.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual alta por el efecto cualificador de la plazoleta y su impronta ambiental en el Conjunto Histórico. Aporta un matiz interesante al entorno de arquitectura residencial y comercial de las primeras décadas del siglo XX y al desarrollo longitudinal de la calle Perojo.

Unidad paisajística

Perojo 11

Definición general del ámbito

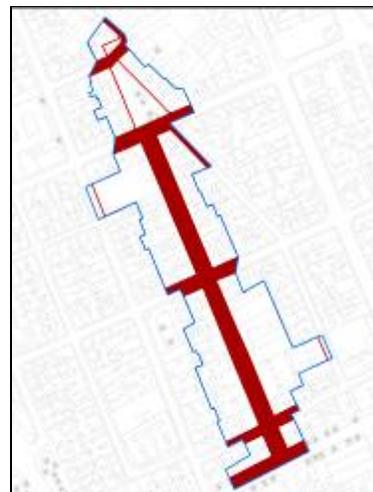
Calle viaria de Perojo y sus intersecciones con calles transversales.

Superficie

5.847 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Baja. Sin inmuebles protegidos. Valor moderado del adoquinado



Delimitación de la unidad



Resumen gráfico



Tipología de uso urbano

Unidad centrada en el uso público de acceso rodado. Emplazamiento puntual de terraza. Elemento estructurante en la trama urbana sencilla del Conjunto Histórico.

Definición del conjunto edificado

Sin presencia de inmuebles.

Impactos paisajísticos reseñables

- Sobredimensionamiento de la presencia del coche, tanto en sus desplazamientos como en la constante ocupación de los aparcamientos. Efecto sobre la impronta de singularidad cultural del Conjunto Histórico.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada por el efecto cualificador de la función estructurante y perspectiva del Conjunto Histórico.

Con el inventario anterior, es posible sintetizar la configuración paisajística del Entorno de la calle Perojo y su calidad visual en el siguiente Cuadro.

Cuadro 6. Caracterización de la calidad visual del paisaje en el ámbito.

Unidad	Emplazamiento	Superficie (m ²)	Interés cultural	Impronta paisajística del conjunto edificado	Calidad visual
Perojo 01	Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Este	262	Alto	Único inmueble de dos plantas y de fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX.	Alta
Perojo 02	Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Oeste	458	Alto	Dos inmuebles de composición unitaria de tres plantas y de fisonomía afín a buena parte de la calle, ejemplificando la arquitectura de función residencial y comercial de la primera mitad del siglo XX.	Alta
Perojo 03	Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Este	3.811	Moderado	Grupo de inmuebles con una apreciable diversidad tipológica, con arquitectura contemporánea, alguna con reconstrucción del formato constructivo original. Las edificaciones singulares se adscriben al esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Moderada
Perojo 04	Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Oeste	2.963	Alto	Inmuebles singulares que representan el esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Alta
Perojo 05	Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Este	2.131	Alto	Inmuebles singulares que representan el esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Alta
Perojo 06	Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Oeste	3.472	Alto	Inmuebles singulares que representan el esquema común a la calle de arquitectura académica y ecléctica de la primera mitad de siglo XX.	Alta
Perojo 07	Frente de fachada en el margen Este de la Plazoleta de Padre Hilario	945	Bajo	Conjunto contemporáneo de inmuebles con arquitectura sin patrón definido.	Moderada
Perojo 08	Frente de fachada en el margen Oeste de la Plazoleta de Padre Hilario	1.012	Alto	Conjunto diverso en variantes de la arquitectura de la primera mitad de siglo XX, incluyendo un ejemplo de inmueble con tipología racionalista único en el Conjunto Histórico.	Alta
Perojo 09	Frente de fachada hacia la C/. Núñez de la Peña.	378	Alto	Conjunto de dos variantes de la arquitectura de la primera mitad de siglo XX.	Alta
Perojo 10	Plazoleta de Padre Hilario	1.095	Bajo	Sin presencia de inmuebles. Plazoleta triangular que pone en relación el frente de la calle Murga con el de la calle Núñez de la Peña.	Alta
Perojo 11	Calle viaria de Perojo y sus intersecciones con calles transversales	5.847	Moderado	Sin presencia de inmuebles. efecto cualificador de la función estructuran-te y perspectiva del Conjunto Histórico	Moderada

Entonces, la situación heredada sobre la impronta paisajística se corresponde con los paisajes lineales definidos por las calles asociadas al tráfico rodado y aparcamientos en superficie, donde se observa una moderada o destacada presencia del mobiliario urbano.

Son espacios públicos en los que las superficies de tránsito peatonal y de calzada presentan una apreciable capacidad de acogida de elementos funcionales diversos, sin que resulten conflictos de sobreocupación de los mismos frente a otros usos de la vía.

La perspectiva aparece, por lo general, salpicada de estas estructuras, participando en la configuración del entorno junto con el conjunto edificado, en muchos casos interfiriendo en el interés arquitectónico o histórico.

Dicha heterogeneidad constituye una debilidad en el realce del ámbito como Conjunto Histórico con unas cualidades paisajísticas definidas, concluyéndose la necesidad de abordar este aspecto temático en la ordenación urbanística pormenorizada del Plan.

La definición del paisaje en un ámbito urbano definido como Conjunto Histórico conlleva un rasgo de supuesta diferenciación respecto a la ciudad colindante, atendiendo sobre todo a la probable distinción de la trama, el conjunto edificado y las piezas estructurantes; así como a la formalización de los anteriores aspectos en un entorno con una destacada componente histórica o cultural que se le supone a un Bien de Interés Cultural.

Figura 7. INTEGRACIÓN VISUAL DE LA CALLE PEROJO EN SU ENTORNO URBANO



5.3 EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO COMO ELEMENTO CONFIGURADOR DE LA SINGULARIDAD AMBIENTAL

El contexto en que aparece y se desarrolla el Conjunto Histórico de la Calle Perojo se corresponde con el proceso urbano que caracterizó el ensanche de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria hacia las afueras de la Muralla norte, durante el tránsito del siglo XIX al siglo XX.

Este movimiento coincidió con el perímetro norte de la ciudad en esa época. Esta zona presentaba unas condiciones idóneas para el desarrollo urbano planificado de la plataforma costera. Estas cualidades se sumaban con la tendencia en el dinamismo de la urbe, a consecuencia de las primeras etapas de construcción y funcionamiento del Puerto de La Luz como foco de actividad económica.

De uno u otro modo, los acontecimientos tuvieron su efecto progresivo en la sustitución de la histórica zona agrícola de las Huertas de San Telmo y San Lázaro (actual barrio de Triana) y las Huertas de Triana y Los Perules (actual barrio de Canalejas), a favor de una trama ortogonal ordenada que se vinculó a un entorno urbanizado con prevalencia residencial, comercial e industrial.

A principios del siglo XX, la calle Perojo estaba ya alineada, parcelada y acondicionada para iniciar la edificación. Y Hacia 1915 estaba casi toda la vía ya construida, con proyectos de Laureano Arroyo y Fernando Navarro, siendo los últimos proyectos de nueva planta en esa etapa histórica resultados del diseño de Rafael Masanet y Miguel Martín Fernández de la Torre (a principios de los años 30s). Prueba de la capacidad de transformación de las soluciones edificatorias son las múltiples intervenciones posteriores realizadas por estos mismos arquitectos sobre obras propias o de arquitectos anteriores; y siempre, cuando se trata de los citados, con gran respeto por las estructuras formales preexistentes.

Las transformaciones anteriores se hicieron presentes a partir del inicio y consolidación de la arquitectura racionalista en la construcción de los inmuebles de la ciudad y de la propia calle, legando algunos ejemplos de interés en el actual elenco cultural del Conjunto Histórico.

Dicho proceso ha continuado hasta la etapa contemporánea. A lo largo de las décadas medias y segunda mitad del siglo XX, la sustitución de edificaciones precedentes derivó en varias unidades dispersas en el ámbito con una tipología y volumetría diferenciada. Por lo general, presentan una integración difícil respecto al entorno representativo de las primeras décadas y para el que se justifica la singularidad urbana de Perojo. Se basan en un modelo de edificación colectiva y destacada altura que no favorece esta relación cultural y paisajística, condicionando las potencialidades y dificultades de la ordenación urbanística.



La arquitectura en este primer ensanche "fuera de la portada" iba acorde con la definición de una política urbanizadora que buscaba albergar tanto a la nueva burguesía, ajena a las propiedades históricas del viejo casco urbano, como a dotar de viviendas a la clase media trabajadora en auge.

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

La decisión de prohibir casas terreras coincidió con el inicio de la construcción de la calle Perojo, por lo que su arquitectura y la del entorno inmediato, reflejaron una situación nueva en la ciudad: se trataba de un suelo libre de antecedentes edificatorios que se parceló y edificó fijando la tipología de una sola vez.

Las manzanas resultantes son rectangulares, de proporciones cercanas al doble cuadrado, con la dimensión menor en favor de la pendiente y la mayor según un eje norte-sur, y allí se desarrolló un esquema parcelario con lotes de 9 a 12 m. de fachada y una profundidad de 25 a 30 m. que se ocuparían dejando a menudo un patio trasero (se recomendaba no más de un 88% de ocupación). Las esquinas tenían parcelas cuadradas de unos 15 m. de lado que era también la profundidad de los lotes de los lados menores.

La valoración del conjunto edificado en base a los indicadores y criterios anteriores concluye un mayoritario interés y singularidad de los inmuebles existentes dentro del ámbito de ordenación, justificándose en los mismos las determinaciones orientadas a la preferente conservación de los valores contenidos en cada caso.

La valoración individual del interés histórico y representatividad cultural puede sintetizarse en el siguiente cuadro.



Cuadro 7. Valoración del interés y representatividad del conjunto edificado

Inmueble	Criterios					Modelo	Procedencia de la protección
	Antigüedad	Estructura edificada	Dinamismo cultural	Función histórica	Impronta paisajística		
Bravo Murillo, 14						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
Bravo Murillo, 16						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
Colmenares, 19						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
Colmenares, 16-18/Perojo, 4						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
Perojo, 6						Arquitectura contemporánea	No procede
Perojo, 10-14						Arquitectura académica entremedianeras de variante industrial	Recomendada
Perojo, 16						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
Perojo, 18						Arquitectura contemporánea	No procede
Cebrián, 29						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
Colmenares, 20						Arquitectura contemporánea	No procede
Perojo, 7						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
Perojo, 9						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
Perojo, 11						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
Perojo, 13						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
Perojo, 15						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
Perojo, 17						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
Perojo, 19						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
Perojo, 21						Arquitectura con influencia racionalista	Procedente
Perojo, 23						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
Perojo, 25						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
Perojo, 22						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente



Cuadro 7. Valoración del interés y representatividad del conjunto edificado

Inmueble	Criterios					Modelo	Procedencia de la protección
	Antigüedad	Estructura edificada	Dinamismo cultural	Función histórica	Impronta paisajística		
<i>Cebrián, 34</i>						Arquitectura contemporánea	No procede
<i>Perojo, 24</i>						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
<i>Perojo, 26</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 28</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 30</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 32</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 34</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 36</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
<i>Perojo, 38</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
<i>Perojo, 40</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 42</i>						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
<i>Perojo 27</i>						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
<i>Cebrián, 36</i>						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
<i>Cebrián, 38</i>						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Recomendada
<i>Perojo, 29</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Procedente
<i>Perojo, 31</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
<i>Perojo, 33</i>						Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915	Preferente
<i>Perojo, 35</i>						Arquitectura contemporánea	No procede
<i>Perojo, 37</i>						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
<i>Perojo, 39</i>						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
<i>Perojo, 41</i>						Arquitectura contemporánea	No procede
<i>Perojo, 43</i>						Arquitectura académica entremedianeras de variante industril-garaje	Procedente
<i>Murga, 31</i>						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
<i>Murga, 33</i>						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Recomendada



Cuadro 7. Valoración del interés y representatividad del conjunto edificado

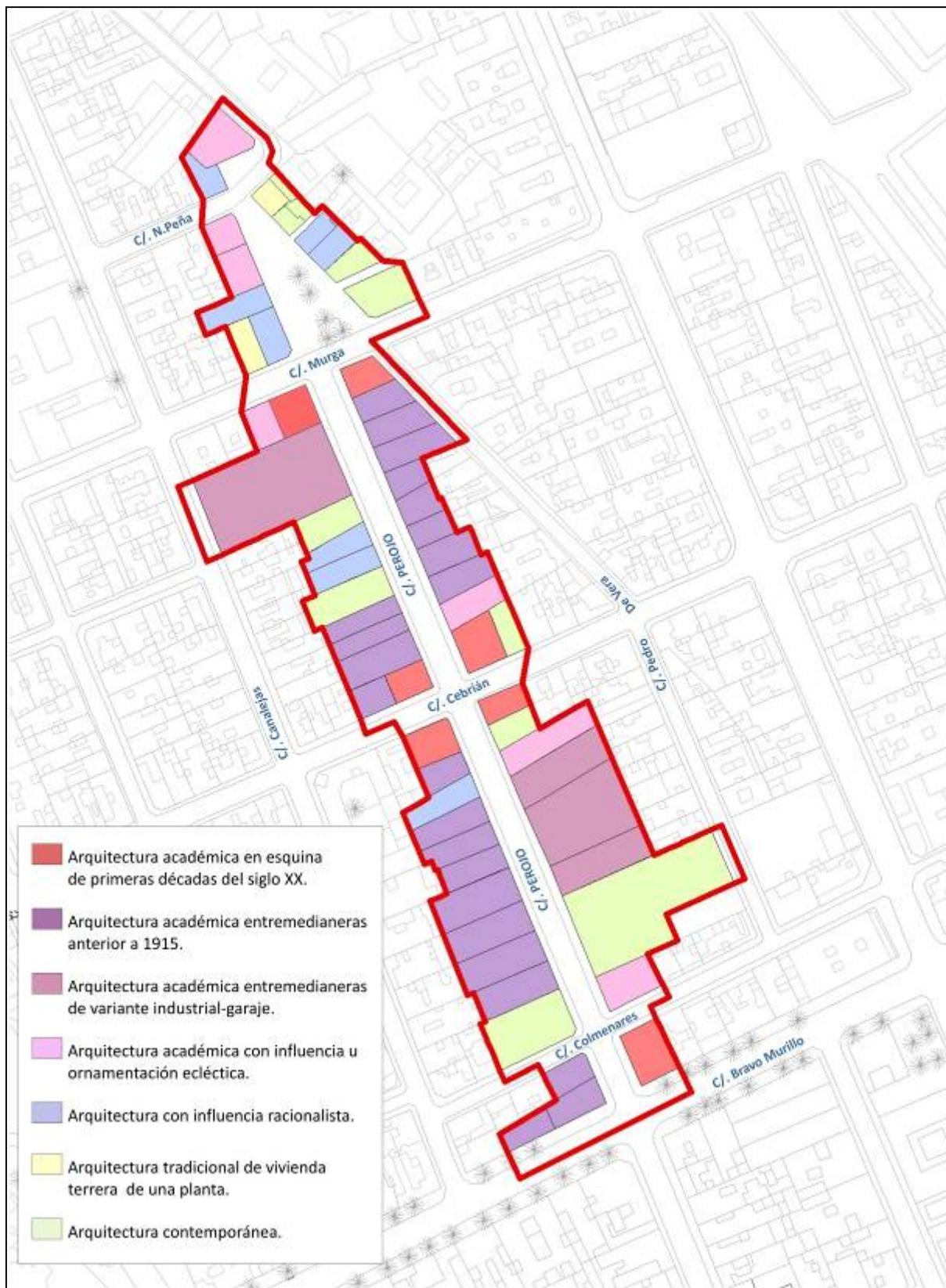
Inmueble	Criterios					Modelo	Procedencia de la protección
	Antigüedad	Estructura edificada	Dinamismo cultural	Función histórica	Impronta paisajística		
Murga, 20						Arquitectura contemporánea	No procede
Plzeta. Padre Hilario, 9						Arquitectura contemporánea	No procede
Plzeta. Padre Hilario, 8						Arquitectura contemporánea	No procede
Plzeta. Padre Hilario, 7						Arquitectura contemporánea	No procede
Plzeta. Padre Hilario, 6						Arquitectura contemporánea	No procede
Núñez de la Peña, 10						Arquitectura de vivienda terrera de una planta	No procede
Núñez de la Peña, 12						Arquitectura contemporánea	No procede
Murga, 24						Arquitectura con influencia racionalista	Procedente
Murga, 26						Arquitectura de vivienda terrera de una planta	No procede
Plzeta. Padre Hilario, 2						Arquitectura con influencia racionalista	Procedente
Plzeta. Padre Hilario, 3						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
Plzeta. Padre Hilario, 4						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Procedente
Núñez de la Peña, 9						Arquitectura con influencia racionalista	Procedente
Núñez de la Peña, 11						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Preferente

Uno, varios o una proporción sustancial de las construcciones se corresponde con alguno de los modelos representativos del patrimonio cultural y arquitectónico que se expuso en el apartado 5.3 del Documento Informativo.

Puede considerarse la agrupación espacial de ejemplos con similar modelo, produciendo enclaves representativos que acentúan la carga de valor paisajístico y cultural de partes o toda la calle Perojo.



Figura 8. Modelos de formalización histórico-arquitectónica en el conjunto edificado del ámbito



6 LOS EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

6.1 IMPLICACIÓN DEL ÁMBITO EN LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN EL MUNICIPIO

La relación de la situación actual del medio ambiente con el desarrollo espacial de las determinaciones urbanísticas en este Plan Especial de acuerdo a las diferentes alternativas planteadas requiere de un análisis de los efectos previsibles sobre dicha situación a los efectos de justificar la procedencia de la evaluación ambiental simplificada.

De partida, se avanza que no se prevé en las distintas alternativas ningún impacto significativo de signo negativo de acuerdo a la definición que al respecto se regula en el artículo 5 punto 1º b) en el sentido de una *“alteración de carácter permanente o de larga duración de un valor natural y, en el caso de espacios Red Natura 2000, cuando además afecte a los elementos que motivaron su designación y objetivos de conservación”*.

Si bien se establece la ordenación pormenorizada a través de un Plan Especial diferenciado, como instrumento de desarrollo del Plan General, conviene subrayar la oportunidad actual que representa el sistema de evaluación ambiental desarrollado por el Servicio de Urbanismo de este Ayuntamiento y centrado especialmente en la estructura metodológica del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

En este escenario, se define la variable del paisaje urbano como la única de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de una transformación común de un espacio urbano consolidado.

El análisis y evaluación ambiental adquiere, entonces, una finalidad de aportación cualificada en términos de paisaje y medio ambiente al diseño de la nueva ordenación urbanística, frente a la función generalizada de control y minimización de impactos sobre valores de interés.

A efectos de propiciar una suficiente coherencia y una eficacia de las posibles medidas ambientales que resulten, se propone utilizar un mecanismo similar; actualizado conforme a los indicadores regulados en la Ley 21/2013 y en la medida en que se persigue una adecuada implementación de las nuevas determinaciones con el citado modelo de ordenación urbanístico de la zona y el conjunto del municipio.

El ámbito del Plan Especial se integra parcialmente dentro de la Unidad de Evaluación Ambiental de Arenales (UAM-018). Veamos las Fichas de evaluación asociada.



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 1

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES		hoja 1 de 7
EMPLAZAMIENTO		
Superficie	1.169.636,73 m ²	Altitud mínima 5 m Altitud máxima 20 m
Sector Urbanístico Arenales		
DELIMITACIÓN		
		
RESUMEN GRÁFICO		
		
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

Unidades Ambientales

Fuente: **Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013)**. Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 2

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	ARENALES	hoja 2 de 7
RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES		
SITUACIÓN AMBIENTAL		
Criterio de homogeneidad	Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales.	
Tipo de pendiente	Entornos llanos	
Calidad visual	Bajo	
Tipo agrológico	Suelo Urbanizado	
Población residente	36.381 hab	
Densidad	31.104,53 hab/km ²	
Usos predominantes	Residencial	
Intensidad de uso	Alto	
Resumen	<p>Primer ensanche del centro urbano histórico de Las Palmas de Gran Canaria que, a mediados del siglo XIX, rompe su muralla y se extiende en dirección septentrional, en torno a la carretera del Puerto: la actual León y Castillo, cuyo trazado se había aprobado poco antes. El sector de la calle Perojo, delimitado en la actualidad como Conjunto Histórico, se configura en testimonio físico de esta época.</p> <p>La tipología edificatoria del barrio es heterogénea, aunque predominan las casas terreras, estructuradas en manzanas más o menos regulares, a excepción de los tramos de calles más próximos a León y Castillo, Luis Doreste Silva, Tomás Morales y la Avenida Marítima, caracterizados por la presencia de edificios de entre 5 y 10 plantas. La densidad de población es alta. Su elevada edad incide en un deficiente mantenimiento de las edificaciones unifamiliares, que se plasma en la abundancia de viviendas en estado más o menos ruinoso, y escasamente integradas. La trama urbana es predominantemente abigarrada, con calles estrechas que, junto a la ausencia de garajes, a causa de la antigüedad de la mayor parte de las viviendas, provoca la congestión viaria, en un sector estratégico en la conexión entre la ciudad histórica y El Puerto. La ausencia de zonas verdes que cualifiquen el entorno resulta muy notoria en la mayor parte de la pieza territorial, salvo en la franja de espacios libres que se extienden en torno al Obelisco, a la Plaza de La Feria y a la Fuente Luminosa que, en el contexto urbano de Las Palmas de Gran Canaria, adquieren un notable valor. Esta circunstancia ha conducido a incluirlos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.</p>	
<p>■ 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 ■</p>		

Unidades Ambientales

Fuente: **Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013)**. Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 3

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	ARENALES	hoja 3 de 7
RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES		
CONDICIONES FUNCIONALES		
Elementos relevantes	Equipamiento cultural, de ocio y esparcimiento relevante, Equipamiento deportivo relevante, Equipamientos estratégicos	
Puntos de congestión	Perímetro de contacto con la Avenida Marítima, Paseo de Chil, Calle Bravo Murillo, Calle Rafael Cabrera, Calle Tomás Morales y Calleo León y Castillo.	
Nivel de ruido	Alto	
PATRIMONIO HISTÓRICO		
Bien de Interés Cultural	BIC 01/99 CALLE PEROJO (PENDIENTE DE DECLARACIÓN)	
Arqueológico	Sin elementos arqueológicos conocidos	
Etnográfico	Sin elementos etnográficos relevantes	
Arquitectónico	ARQ-031, ARQ-032, ARQ-033, ARQ-035, ARQ-036, ARQ-084, ARQ-085, ARQ-141	
PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL TERRITORIO		
Hábitats de Interés Comunitario	Inexistente.	
Zona de Interés Medioambiental	ZIM-87	
Espacios protegidos	No afectada	
Red Natura 2000	No afectado por el LIC	
Dominio público	Hidráulico	
INTERÉS AMBIENTAL		
Relieve	Bajo	
Potencial agrológico	Muy Bajo	
Biodiversidad	Muy Bajo	
Patrimonio Histórico	Moderado	
Paisaje	Bajo	
Global	Bajo	
ENCLAVES NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS		
Agrológico	Sin relevancia	
Geológico	Sin relevancia	
Geomorfológico	Sin relevancia	
Biodiversidad	Sin relevancia	
Paisaje	Sin relevancia	
   		

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 4

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación:	ARENALES	hoja 4 de 7
DIAGNÓSTICO AMBIENTAL		
PROBLEMÁTICA AMBIENTAL PREEXISTENTE		
Tipo de entorno	Entornos Urbanos - De la ciudad baja de tipologías y funcionalidades diversas.	
Tipo de situación ambiental	TIPO X Área urbana consolidada con sectores de tipología constructiva y ocupación del suelo diversos.	
Impactos previos	CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES - Alteraciones en centros históricos y entornos de interés arquitectónico, DEGRADACIÓN DE LOS ECOSISTEMAS - Irreversible por la urbanización, TRÁFICO VIARIO - Elevada contaminación acústica	
Fragilidad visual	Bajo	
DINÁMICA AMBIENTAL DE TRANSFORMACIÓN		
Tipo de escenario ambiental previsible	Áreas con desarrollo urbano consolidado adscrito a entornos con valores patrimoniales, paisajísticos y/o litorales para las que se prevé la proliferación de enclaves de conflictos ambientales derivados del abandono o deterioro paisajístico del conjunto edificado, la alteración de cuencas paisajísticas singulares, y la pérdida progresiva del componente de paisaje urbano tradicional que las singulariza.	
CAMBIO CLIMÁTICO Y RIESGOS NATURALES		
Intensidad acústica	Moderada	
Zona acústica	Uso residencial, Usos sanitario, docente y cultural	
Situación Riesgo	Tipo VII Áreas de riesgo antrópico-tecnológico medio asociado a la existencia de grandes concentraciones de personas.	
Fenómenos relevantes	Espacio urbano consolidado con prevalencia de función residencial en manzanas tradicionales.	
Potencial de riesgo natural	Bajo	
Potencial de riesgo antrópico	Medio	
Efecto previsible	Alteración de la calidad de vida y del bienestar humano.	
CAPACIDAD AMBIENTAL DE ACOGIDA		
Tipo de capacidad	TIPO VI - Unidades con una capacidad de carga alta susceptibles de albergar usos urbanos residenciales, dotaciones y de equipamientos condicionados a su integración con los valores de patrimonio histórico o paisaje urbano.	
Nivel de capacidad	<i>Conservación y regeneración natural</i>	3
	<i>Usos agropecuarios</i>	0
	<i>Usos recreativos al aire libre</i>	2
	<i>Sistemas generales equipamiento e industria</i>	2
	<i>Rehabilitación del paisaje y el patrimonio</i>	3
	<i>Edificación dispersa o pequeño núcleo</i>	3
	<i>Urbanización densa</i>	3
<p>■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTCECNC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■</p>		

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 5

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES	hoja 5 de 7	
INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL		
ORDENACIÓN DEL PGO		
Determinaciones	<ul style="list-style-type: none"> - Suelo urbano consolidado. - Ámbito de Planeamiento Remitido. APR-18 (Plan Especial "Entorno de la calle Perojo"). - Sistemas Generales. SG-23 (Presidencia del Gobierno), SG-24 (Comisaría Nacional de Policía), SG-25 (Complejo Dotacional Obelisco-Fuente Luminosa), SG-26 (Complejo Educativo Tomás Morales), SG-27 (Complejo Administrativo Venegas), SG-28 (Biblioteca Pública del Estado), SG-29 (Parque San Telmo-Estación de Guaguas), SG-DEL (Sistema General de Dotaciones del Espacio Litoral), SG-V02. - Intercambiador de transporte. 	
CARACTERIZACIÓN DEL IMPACTO		
Grado de alteración	<ul style="list-style-type: none"> <i>Formas de relieve</i> Muy Bajo <i>Biodiversidad</i> Muy Baja <i>Capacidad agrológica</i> Muy Baja <i>Paisaje</i> Bajo <i>Patrimonio histórico</i> Bajo <i>Entorno urbano</i> Bajo 	
Indicadores de impacto	<ul style="list-style-type: none"> <i>Caracter acumulativo</i> Acumulativo a Paisaje Urbano en Entorno <i>Duración</i> Temporal <i>Probabilidad</i> Impacto probable <i>Frecuencia</i> Discontinua <i>Riesgos ambientales</i> Mínimo <i>Vulnerabilidad del área</i> Baja <i>Reversibilidad</i> Reversible a medio plazo <i>Caracter transfronterizo</i> Local <i>Magnitud</i> Emplazamiento <i>Signo</i> Positivo <i>Valor del Impacto</i> Poco significativo 	
Efecto positivo	<ul style="list-style-type: none"> - Mejora de la calidad paisajística del entorno urbano. 	

Unidades Ambientales

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

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 6

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES	hoja 6 de 7	
INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL		
ASPECTOS DE VULNERABILIDAD AMBIENTAL		
<p>Elementos afectados</p> <ul style="list-style-type: none"> - Inmuebles varios incluidos en el Catálogo Municipal de Protección por su interés arquitectónico. - Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico del Entorno de la Calle Perojo. - Interés asociado al paisaje litoral colindante del frente marítimo de Levante. - Bienestar humano de la población asociada a la función residencial. 		
INTEGRACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN		
<p>Medidas ambientales</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protección y rehabilitación de edificios catalogados por su interés arquitectónico (inmuebles varios). - Conservación e integración en el dinamismo urbano del enclave interés ambiental del conjunto de zonas verdes del Obelisco-Plaza La Feria-Fuente Luminosa (Zona de Interés Medioambiental. ZIM-087). - Conservación e integración en el dinamismo urbano del enclave interés ambiental del conjunto de zonas verdes del Parque de San Telmo (Zona de Interés Medioambiental. ZIM-086). - Tratamiento paisajístico de edificaciones y rincones urbanos tradicionales. - Cualificación del entorno urbano en materia acústica y de calidad del aire. - Promoción de espacios libres y zonas verdes en el corredor urbano Obelisco-Plaza de la Fuente Luminosa y en la Plaza O´Shaughan. - Protección y rehabilitación del Bien de Interés Cultural 'Entorno de la Calle Perojo' y remisión de ordenación pormenorizada en su ámbito a Plan Especial 'Entorno de la calle Perojo' (APR-18). - Condicionantes específicos: <ul style="list-style-type: none"> - Remisión a ordenación zonal de Suelo Urbano Consolidado. - Tratamiento específico de minimización de situaciones potencialmente generadoras de riesgos naturales asociados a movimientos ocasionales de rocas y escorrentías pluviales procedentes de laderas de Altavista-La Comisa. - Orden de Prioridad Primario. Gestión municipal de licencias y obras. (Inmediato a entrada en vigor). 		
<p>■ 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 ■</p>		

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



Figura 9. FICHA DE LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL AFECTA AL ÁMBITO (UAM-018). Página 7

FICHERO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL		UAM-018
Denominación: ARENALES	hoja 7 de 7	
INCIDENCIA AMBIENTAL DEL PLAN GENERAL		
JUSTIFICACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL		
<p>Primer ensanche del centro urbano histórico de Las Palmas de Gran Canaria que, a mediados del siglo XIX, rompe su muralla y se extiende en dirección septentrional, en torno a la carretera del Puerto: la actual León y Castillo, cuyo trazado se había aprobado poco antes. El sector de la calle Perojo, delimitado en la actualidad como Conjunto Histórico, se configura en testimonio físico de esta época.</p> <p>La tipología edificatoria del barrio es heterogénea, aunque predominan las casas terreras, estructuradas en manzanas más o menos regulares, a excepción de los tramos de calles más próximos a León y Castillo, Luís Doreste Silva, Tomás Morales y la Avenida Marítima, caracterizados por la presencia de edificios de entre 5 y 10 plantas.</p> <p>La densidad de población es alta. Su elevada edad incide en un deficiente mantenimiento de las edificaciones unifamiliares, que se plasma en la abundancia de viviendas en estado más o menos ruinoso, y escasamente integradas. La trama urbana es predominantemente abigarrada, con calles estrechas que, junto a la ausencia de garajes, a causa de la antigüedad de la mayor parte de las viviendas, provoca la congestión viaria, en un sector estratégico en la conexión entre la ciudad histórica y El Puerto.</p> <p>La ausencia de zonas verdes que cualifiquen el entorno resulta muy notoria en la mayor parte de la pieza territorial, salvo en la franja de espacios libres que se extienden en torno al Obelisco, a la Plaza de La Feria y a la Fuente Luminosa que, en el contexto urbano de Las Palmas de Gran Canaria, adquieren un notable valor. Esta circunstancia ha conducido a incluirlos en el Catálogo de Zonas de Interés Medioambiental.</p> <p>Desde el reconocimiento de la trama urbana y de los modelos edificatorios que le dan carácter al barrio, y sin renunciar a la consolidación de los procesos de renovación edificatoria en el entorno de las calles Venegas y Luís Doreste Silva, el Plan General Municipal de Ordenación pretende potenciar el patrimonio arquitectónico y ambiental mediante el tratamiento paisajístico de la trama urbana tradicional, el control de alturas y tipologías edificatorias, la promoción de zonas verdes y espacios libres, y la rehabilitación ambiental del entorno de la calle Perojo, tendente, todo, a cualificar el espacio urbano.</p> <p>No se prevé la alteración de áreas o elementos del patrimonio cultural y ambiental. Todas estas previsiones tendrán una incidencia positiva, aunque poco significativa, en la calidad ambiental de la pieza territorial.</p>		
<p>■ 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 ■</p>		

Unidades Ambientales

Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2013). Fichero de Evaluación Ambiental. Ficha UAM-018. (Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).



6.2 CARACTERIZACIÓN DE LOS IMPACTOS PREVISIBLES

Teniendo en cuenta las razones expuestas en el epígrafe 10 de este documento que motivan la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, la significación de este Plan Especial y la naturaleza de las alternativas planteadas con respecto a la situación ambiental actual, la valoración de los efectos de la ordenación sobre el medio ambiente se centran primordialmente en tres aspectos principales: Efectos sobre la población, efectos sobre la salud humana (actividades generadoras de ruidos), efectos sobre el patrimonio cultural e histórico y efectos específicos sobre el paisaje urbano.

En relación a ello, y considerando que el territorio (intensamente urbanizado en el contexto de un centro urbano tradicional) sobre el que actúa este Plan Especial, carece de valores ambientales reseñables en lo que atañe a las variables de biodiversidad, flora, fauna, tierra, agua y valores climáticos subrayamos la inexistencia de efectos ambientales sobre estos aspectos para los que se prevea algún impacto significativo.

- **En cuanto a la población.**

Las alternativas de ordenación de la Calle Perojo y su entorno no llevan consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios significativos en la variable poblacional de la calle ni en la de su entorno inmediato.

Teniendo en cuenta las dimensiones del territorio afectado y el hecho de que la ordenación se orienta a lograr determinaciones urbanísticas que preserven un enclave histórico a través de alternativas que aúnan dinamización social y urbana con conservación del patrimonio cultural, no se considera que existan factores que puedan alterar de manera significativa a corto o medio plazo, la estructura por sexo y edades de la población o las restantes variables asociadas al aspecto demográfico.

En este sentido, hay que tener en cuenta que es prerrogativa del común de las alternativas planteadas en este Plan Especial el mantenimiento de la población residencial como elemento fundamental que marca el uso principal y más cualificado del ámbito

En función de estos parámetros las alternativas previstas se manifiestan de la manera siguiente:



Cuadro 7. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas sobre la población.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Aumento del volumen de población	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento de la densidad	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento en la presión de la población sobre el medio ambiente	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado

- **En cuanto a la salud humana.**

De manera genérica, el Plan Especial no lleva consigo determinaciones susceptibles de motivar cambios en los parámetros básicos que salvaguardan la salud humana fundamental.

No obstante, las distintas alternativas propuestas, inciden en propiciar regímenes de usos que de alguna u otra manera podrían alterar aspectos específicos del bienestar y la salubridad de la población usuaria o residente.

Estos aspectos tienen como denominador común, impactos que se relacionan con las características y condicionantes que reúnen las actividades asociadas a los usos especialmente en lo referido a la afluencia de personas, contaminación acústica, contaminación atmosférica, generación de residuos y reducción de la movilidad peatonal y la accesibilidad.

En función de estos parámetros las alternativas previstas se manifiestan de la manera siguiente:

Cuadro 8. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas sobre la salud humana.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Aumento de la contaminación acústica	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Aumento de la contaminación atmosférica	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve
Aumento en la generación de residuos	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Aumento en las dificultades de accesibilidad	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Descenso en la percepción del entorno saludable	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve

- **En cuanto al patrimonio cultural.**

Las afecciones que las distintas alternativas de ordenación pudieran incorporar al patrimonio cultural e histórico de la Calle perojo y su entorno, pasan por la capacidad de deterioro o transformación que las actividades asociadas a cada uso, propicien en edificios o elementos arquitectónicos protegidos, estando muy directamente relacionada dicha capacidad con el aforo y convocatoria que cada actividad sea capaz de generar.

En este sentido, serán las alternativas de ordenación que incidan en la adopción de usos relacionados con las manifestaciones festivas y de esparcimiento urbano las que por su naturaleza, mas susceptibles resultan de incorporar acciones que puedan resultar lesivas con la naturaleza histórica del espacio, con su identidad artística y cultural o con la plasmación arquitectónica y constructiva.

Los efectos previsibles de cada alternativa y su grado de significación se resumen en el siguiente cuadro:

Cuadro 9. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas sobre el patrimonio cultural.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Desnaturalización del valor histórico	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Aumento en las alteraciones constructivas	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y moderado	No significativo y moderado

- **En cuanto a la calidad visual del paisaje.**

Teniendo en cuenta las conclusiones específicas de los efectos sobre las variables ambientales significativas expuestas en el apartado anterior, se concibe el paisaje urbano como otro parámetro de relevancia en la concepción del impacto de la ordenación sobre el medio ambiente.

El Plan General de Ordenación define la adecuada calidad del paisaje del municipio, incluyendo la ciudad consolidada, como un requisito indispensable en el desarrollo territorial derivado de la ordenación urbanística, de acuerdo a su especial relevancia en la configuración medioambiental del espacio, en su valor como entorno atractivo para el dinamismo social, cultural y económico y su implicación directa en la calidad de vida de la población.

Sobre ese razonamiento, se define la variable del paisaje urbano como otro aspecto de incidencia reseñable en los resultados del análisis, sin que se deriven situaciones distintas a la de



una transformación común de un espacio urbano tradicional en el contexto de la ciudad consolidada.

Por tanto, la valoración de los efectos de la nueva ordenación sobre el paisaje en la Calle de perojo y su entorno, se sustenta, a nuestro juicio, en dos principios sustantivos:

- La definición del ámbito directamente implicado como entorno urbano consolidado en presencia de patrimonio histórico e inexistencia de valores naturales.
- El hecho, en este caso concreto, de que la calidad del paisaje potencialmente afectado por la ordenación no se mida exclusivamente en la mera alteración visual de la situación territorial preexistente sino en la posible descontextualización cultural e histórica del ámbito con respecto a su naturaleza histórica.

De acuerdo a los criterios anteriores, la definición del efecto paisajístico de las distintas alternativas de ordenación sobre el ámbito que analizamos se soporta sobre dos aspectos principales.

→ *La repercusión de las alternativas de ordenación con respecto al valor paisajístico de la Calle y su entorno inmediato, observándolo desde una perspectiva conjunta e históricamente referenciada.*

Si bien, cualquiera de las alternativas de ordenación planteadas debe a la postre respetar el valor patrimonial e histórico de la Calle perojo y su entorno, adecuándose a las determinaciones normativas impuestas desde el Plan Especial, La Ley Española de Patrimonio Histórico o la declaración del enclave como Bien de Interés Cultural. En función de su naturaleza y teniendo en cuenta que las distintas opciones plantean usos diversos, el paisaje perceptible de la vía y su significación histórica pueden verse afectados a través de:

- Desarrollo de cualquier actividad en un grado de intensidad y ocupación del espacio que desvirtue la consideración de centro histórico patrimonial, visualmente relevante y vinculado a la residencia como uso principal.
- Implantación de elementos constructivos y dinámicas de uso del espacio que obstaculicen, deformen o supriman la visualización global y colectiva del ámbito.



Cuadro 10. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas sobre el valor paisajístico de conjunto.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Pérdida de identidad del espacio en el contexto cultural de la ciudad	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Afecciones a la relevancia visual del conjunto	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado

→ *La repercusión paisajística de las alternativas de ordenación con respecto a las manifestaciones singulares del patrimonio arquitectónico y cultural. Edificaciones, fachadas, calzada histórica, mobiliario urbano.*

De nuevo, hay que considerar las acciones que devengan del régimen de usos y las actividades asociadas como los principales factores de riesgo de cara a provocar afecciones, esta vez puramente materiales, sobre los elementos del patrimonio que a su vez repercutan en la percepción del espacio desde una perspectiva estrictamente paisajística.

Básicamente, de las alternativas planteadas en este Plan Especial, son las que incorporan el uso comercial a pie de calle, ya sea en la versión ocio-restauración o en la versión zona comercial abierta, las que arrastran las mayores previsiones negativas sobre la conservación del patrimonio, a través de las siguientes posibilidades:

- Alteraciones de fachada por implantación de infraestructuras, elementos constructivos o cartelería de dimensiones y cromatismos sobredimensionados o inadecuados.
- Modificaciones arquitectónicas de inmuebles por adaptación a usos específicos (restauración, almacenaje).
- Deterioro de inmuebles asociado a la pérdida de población residente como consecuencia de los nuevos usos.
- Alteraciones en el espacio público de valor patrimonial como consecuencia de la implantación en la calle de estructuras asociadas a la actividad comercial. (terrazas, parterres, cenadores, toldos, carpas, sombrillas, macetas, señalética, etc...).
- Aumento en el nivel de degradación de la calzada tradicional por mayor afluencia de peatones, vehículos y rutinas de accesibilidad y uso asociadas a las nuevas actividades.



Cuadro 11. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas sobre el valor paisajístico de los inmuebles específicos.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Alteraciones de fachada	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Modificaciones arquitectónicas	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Deterioro de inmuebles	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y leve	No significativo y moderado
Alteraciones del espacio público	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado
Degradación de calzada tradicional	No significativo y leve	No significativo y moderado	No significativo y moderado	No significativo y leve	No significativo y moderado

- **En cuanto al efecto conjunto en función de los indicadores de valoración**

Cuadro 12. Efecto ambiental previsible en las alternativas analizadas a partir de varios indicadores de valoración.

Efecto previsible	Alternativa 0	Alternativa 1	Alternativa 2	Alternativa 3	Alternativa 4
Alteración del paisaje, la calidad ambiental y los valores culturales	Baja	Baja	Baja	Baja	Baja
Probabilidad del efecto	Probable	Probable	Cierto	Probable	Cierto
Duración del efecto	Temporal	Permanente	Permanente	Temporal	Permanente
Frecuencia del efecto en el ámbito	Discontinua	Discontinua	Continua	Discontinua	Continua
Reversibilidad del efecto	Reversible	Reversible	Reversible	Reversible	Reversible
Magnitud	Simple	Simple	General y sinérgico al paisaje, el valor cultural y la calidad ambiental del uso residencial	Simple	General y sinérgico al paisaje, el valor cultural y la calidad ambiental del uso residencial
Carácter transfronterizo	Local	Local	Local	Local	Local
Riesgos ambientales	Mínimos	Mínimos	Apreciables sobre el paisaje, el valor cultural y la calidad ambiental del uso residencial	Mínimos	Apreciables sobre el paisaje, el valor cultural y la calidad ambiental del uso residencial
Extensión	Inmuebles concretos	Inmuebles concretos	General	Inmuebles concretos	General
Vulnerabilidad del área	Moderada por valor cultural	Moderada por valor cultural	Moderada por valores culturales	Moderada por valor cultural	Moderada por valor cultural

Cuadro 13. Efectos positivos y negativos previsible en las alternativas.

→ Alternativa 0. Mantenimiento de la situación preexistente	
Efectos positivos	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Remisión a la gestión ordinaria del Ayuntamiento el tratamiento de la movilidad y estética urbana. • Conservación de la oferta de aparcamientos.
Efectos negativos	<ul style="list-style-type: none"> • Indefinición urbanística en el contexto de la ciudad hasta tanto no se declare Bien de Interés Cultural. • Desprotección del patrimonio arquitectónico de los inmuebles en el supuesto de no declaración como Bien de Interés Cultural, a excepción de los 8 inmuebles catalogados en el planeamiento precedente. • Regulación pormenorizada de los usos y autorizaciones mediante la normativa del PGOU89, resultante de un escenario urbano distinto al actual. • Transformación del paisaje urbano derivada la libre aplicación de la norma del PGOU89. • Desaprovechamiento de la oportunidad para revitalizar el patrimonio cultural y su paisaje con la dinamización equilibrada y sostenible del uso residencial y terciario. • Pérdida de incentivos de la dinámica urbana para la rehabilitación del patrimonio cultural.
→ Alternativa 1. Recuperación del modelo del Plan Especial de Protección del Perojo (2003)	
Efectos positivos	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Tratamiento específico del espacio público hacia su rodalización y regulación de la estética urbana.
Efectos negativos	<ul style="list-style-type: none"> • Indefinición urbanística en el contexto de la ciudad hasta tanto no se declare Bien de Interés Cultural. • Exceso de protección en algunos inmuebles y su efecto en la propiedad en relación al objetivo de refuerzo de la unidad cultural-urbana del ámbito. • Pérdida completa de la oferta de aparcamientos en la calle. • Pérdida de incentivos de la dinámica urbana para la rehabilitación del patrimonio cultural.
→ Alternativa 2. Escenario de Perojo como zona comercial abierta	
Efectos positivos	<ul style="list-style-type: none"> • Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. • Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. • Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. • Tratamiento específico del espacio público con mayor incentivo de la superficie peatonal y la estética urbana. • Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria
Efectos negativos	<ul style="list-style-type: none"> • Reducción derivada de la oferta de aparcamientos en la calle. • Posible exceso de orientación de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio cultural hacia el uso comercial. • Posibles conflictos o desequilibrios de coexistencia entre el uso residencial y el comercial.



Cuadro 13. Efectos positivos y negativos previsibles en las alternativas.

→ Alternativa 3. Perojo como calle de coexistencia residencial y turística.	
Efectos positivos	<ul style="list-style-type: none"> Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria. Efecto de los usos dinamizadores en la rehabilitación del patrimonio cultural.
Efectos negativos	<ul style="list-style-type: none"> Mantenimiento de la presencia de vehículos y tráfico como factor de incidencia paisajística y desvirtuación de la imagen del conjunto. Riesgos limitados de conflictos de coexistencia entre el uso residencial y el turístico.
→ Alternativa 4. Perojo como espacio de ocio y esparcimiento.	
Efectos positivos	<ul style="list-style-type: none"> Continuidad de los aspectos positivos de la situación actual. Definición jurídica como Conjunto Histórico una vez se declare. Protección de la mayor parte de los inmuebles de la Calle y entorno. Tratamiento específico del espacio público con mayor incentivo de la superficie peatonal y la estética urbana. Implicación de la Calle en la mejora del empleo en la ciudad con una optimización del uso de actividad económica terciaria
Efectos negativos	<ul style="list-style-type: none"> Reducción derivada de la oferta de aparcamientos en la calle. Posible exceso de orientación de las actuaciones de rehabilitación del patrimonio cultural hacia el uso comercial. Posibles conflictos o desequilibrios de coexistencia entre el uso residencial y el comercial.



7 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES

De acuerdo a los aspectos anteriores, el Plan Especial de Protección de la calle Perojo incide sobre un ámbito clasificado como Suelo Urbano Consolidado ordenado en el planeamiento urbanístico en vigor, y en concreto mediante un instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (APR-18).

Este contexto concentra en el esquema estratégico y las determinaciones de ordenación estructural del citado Plan General todo efecto susceptible de definirse desde esta nueva ordenación.

En este sentido, no se prevén efectos reseñables, en tanto se trata de un desarrollo común de las determinaciones urbanísticas previstas en la correspondiente Ficha del APR-18, de la adaptación a la legislación sectorial sobre patrimonio histórico y redefinición documental del Catálogo de inmuebles protegidos.

A partir de este objeto, la componente ambiental se manifiesta en objetivos complementarios de optimizar las previsiones del planeamiento en cuanto a la mejora y cualificación del entorno urbano en el centro histórico de la ciudad, en especial desde su vertiente normativa de conservación de los valores y dinamización sostenible del espacio urbano como zona residencial.

No existe incidencia alguna sobre las previsiones de planes de espacios naturales protegidos, de otros planes de protección de la biodiversidad, el paisaje y otros elementos del patrimonio natural o del patrimonio cultural.

No se prevé igualmente efecto sobre las previsiones de otros planes relacionados con las infraestructuras, con el funcionamiento hidrológico, con la costa, con el turismo, con la agricultura u otros elementos estratégicos de la ordenación territorial en el municipio y la Isla.

En esta línea, no se prevé tampoco efectos sobre las determinaciones del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.

La única excepción se correspondería con las respectivas valoraciones que en el marco de sus respectivas competencias sectoriales se definan desde los servicios públicos supramunicipales relacionados con la gestión del patrimonio histórico; sin que se observen incompatibilidades jurídicas en el planteamiento de la ordenación en las diferentes alternativas.



8 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL SIMPLIFICADA

8.1 JUSTIFICACIÓN DEL SUPUESTO LEGAL

El presente Plan Especial integra una ordenación consistente en la actualización del marco normativo y de protección del patrimonio histórico y arquitectónico, del ámbito definido en el Plan General de Ordenación como APR-18 (Entorno de la Calle Perojo); conllevando la conservación fundamental del modelo de ordenación urbanística vigente y su evaluación ambiental.

El documento se acompaña de un suficiente contenido de valoración de la situación ambiental y su aplicación urbanística sobre las condiciones del entorno, respecto al cual se subrayan los siguientes aspectos:

En un ámbito de Suelo Urbano Consolidado por la edificación y la urbanización.

- No existen espacios naturales protegidos, espacios recogidos en la Red Natura 2000, hábitats de interés comunitarios o entornos afines integrados en alguno de los instrumentos legales que regulan la biodiversidad en cuanto a su grado de amenaza o requerimiento de protección.
- No existen otros elementos o condiciones de orden natural o medioambiental que resulte relevante o de interés respecto a la representatividad del contexto urbano o del municipio en este sentido susceptible de verse afectados de modo negativo por la ordenación.
- Sin perjuicio de la concurrencia de los aspectos medioambientales anteriores, es de aplicación en la parcela y en la ordenación propuesta en esta Modificación los siguientes supuestos:
 - Que tratándose de un ámbito puntual en el contexto territorial de la ciudad y el municipio, se coincide con una ordenación que establece el uso de una zona de reducida superficie territorial.
 - Que la nueva ordenación tiene por objeto una ordenación pormenorizada que no altera sustancialmente la estructura y modelo de ordenación urbanística del barrio de Canalejas y esta zona de la ciudad.



- Que la ordenación prevista en el Plan Especial y sus distintas alternativas no coincide en ninguno de los requisitos observados legalmente para la evaluación ambiental estratégica ordinaria, a excepción de su condición de marco para la autorización en el futuro de proyectos.

Dichos supuestos resultan coincidentes con los regulados en el artículo 6 punto 2º de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental como requisitos para justificar el supuesto legal de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial.

Sin perjuicio de la justificación en los contenidos y aspectos posteriores, se subraya el hecho de que para las nuevas determinaciones no se prevén efectos significativos sobre el medio ambiente, de acuerdo a la definición que sobre los mismos se regulan en el artículo 5º punto 2º b) de la anterior Ley estatal.

8.2 PROPUESTA DE CRITERIOS PARA LA DETERMINACIÓN DEL NO SOMETIMIENTO A LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA A OBSERVAR EN EL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO (COTMAC)

Atendiendo a los criterios para determinar la posible significación de los efectos sobre el medio ambiente que se regulan en el Anexo V de la *Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental*, puede sintetizarse la caracterización de la incidencia ambiental de la Modificación en los siguientes aspectos, a modo de propuesta a valorar para su formalización en el Informe Ambiental Estratégico a formular por la COTMAC:

- **La medida en que la ordenación urbanística del Plan establece un marco para proyectos y otras actividades.**

El Plan Especial tiene por objeto la actualización de la ordenación urbanística y de protección del patrimonio histórico y arquitectónico del ámbito remitido al APR-18, concebido como Plan Especial de Protección que ordena el Conjunto Histórico (Bien de Interés Cultural en fase de declaración) de la calle Perojo, de acuerdo a lo regulado en la *Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias*; adaptándolo a la realidad territorial preexistente y definiendo la distribución de los inmuebles definidos con valor de patrimonio histórico, la formalización paisajística del entorno urbano cultural y la propia condición de Conjunto Histórico regulada en la anterior Ley.

De ese modo, se induce a la ordenación pormenorizada específica de protección para el ámbito, incluyendo la regulación de los usos, actividades, construcciones y de actuaciones suscepi-



bles de desarrollarse en lo referente a la superficie, edificabilidad, altura, densidad, tipología, relación con los valores medioambientales y paisajísticos, etc.

Las nuevas determinaciones persiguen una coherencia adecuada de dicha pieza de ordenación urbanística del PGO con la específica finalidad de protección de las superficies definidas como Bien de Interés Cultural y los incentivos a la revitalización urbana de estas zonas.

Dada su específica definición, se presenta un componente fundamentalmente normativo o de rango jurídico respecto al cual debe compatibilizarse o ajustarse los respectivos proyectos privados que en el marco de las competencias municipales en ordenación urbanística les sea de aplicación.

De este modo, los respectivos proyectos de ejecución destinados a obras de nueva construcción, de reestructuración o de rehabilitación deben ajustarse a dichas determinaciones, de manera que se garantiza un adecuado cumplimiento, entre otros aspectos, de cualificación del paisaje urbano y de no alteración a elementos culturales de interés.

- **La medida en que el Plan Especial revisado influye en otros planes o programas, incluidos los que están jerarquizados.**

Entendiéndose coherente con las determinaciones del planeamiento territorial o de los instrumentos legislativos de ámbito competencial supramunicipal en materia de ordenación del territorio y de tratamiento sectorial de los diferentes aspectos medioambientales, el Plan Especial adquiere carácter de figura de planeamiento en tanto se armoniza a la ordenación urbanística vigente en el municipio y a los instrumentos de planeamiento superior e instrumentos legales que le son de aplicación.

- **La pertinencia de la ordenación urbanística para la integración de las consideraciones ambientales.**

Constituye uno de los aspectos fundamentales que caracterizan el Plan, en tanto instrumento urbanístico que ajusta la ordenación del patrimonio histórico de los ámbitos urbanos definidos con un significativo interés cultural. Por supuesto, la entrada en vigor de este Plan Especial implicaría el mantenimiento de ese alcance.

De acuerdo a las características de la zona urbana, se atiende a la cualificación del paisaje urbano como variables medioambientales de mayor relevancia.



- **Los problemas ambientales significativos relacionados con el Plan Especial.**

El ajuste de la ordenación urbanística tiene como resultado la inexistencia previsible de impactos significativos de signo negativo sobre el medio ambiente; circunstancia que define la conclusión sobre este apartado.

- **La pertinencia del Plan Especial para la implantación de la legislación comunitaria y nacional.**

La coincidencia del ámbito con inmuebles con definido valor arquitectónico e histórico constituye el apartado fundamental que relaciona los aspectos ambientales implicados respecto a los instrumentos legislativos. En este sentido, se concluye la plena coherencia con la legislación nacional en materia de patrimonio histórico y con las directrices formuladas desde la Unión Europea en esta temática.

En la medida en que el presente Plan Especial no altera dichos planteamientos estructurales, se mantiene plenamente su pertinencia para la implantación de la legislación comunitaria y nacional en los aspectos urbanísticos de aplicación.



9 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

El análisis de las alternativas propuestas en este Plan Especial ha sido planteado en dos fases fundamentales.

- Una primera fase, en la que se compara la dinámica ambiental de transformación del territorio en el ámbito de ordenación, también conocida como “Alternativa 0”.
- Una segunda fase representa el proceso de selección de alternativas específicas para el desarrollo y materialización del planeamiento general en vigor, perfilándose una respuesta diferenciadas respecto a la formalización urbana del ámbito ordenado en el contexto de su condición como centro histórico de la ciudad.

Podemos subrayar una serie de criterios que se relacionan con un posible comportamiento del ámbito en el sistema territorial en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, adaptable en mayor o menor medida a los aprovechamientos del suelo y elementos espaciales preexistentes.

- Criterio 1. Descenso de las inversiones públicas en el desarrollo de la ordenación urbanística del Plan General y necesaria definición de actuaciones urbanas viables y de coste financiero asumible.
- Criterio 2. Mayor coherencia en la formalización de la ordenación urbanística respecto al objetivo estructural determinado en el Plan General sobre la mejora y potenciación del paisaje como elemento identificativo del entorno y el municipio. Potenciación de las estrategias de conservación, regeneración y promoción de los valores medioambientales de marcada identificación cultural y de las de rehabilitación del paisaje urbano degradado como premisas para la optimización de la calidad de vida.
- Criterio 3. Previsión de una mayor eficacia del suelo urbanizado preexistente en la satisfacción de necesidades edificatorias y dotacionales a corto u medio plazo.
- Criterio 4. Intensificación de la compartición equilibrada y sostenible del territorio entre los distintos usos y actuaciones permitidos.



- Criterio 5. Principio de prevención de la degradación ambiental mediante la determinación normativa de una estricta justificación en el consumo y uso público del espacio en el suelo urbanizado y de sus valores de patrimonio cultural y paisajístico.

Las alternativas parten de una base primordial definida en la potencial integración de los usos del suelo a las características locales del entorno, en sus aspectos paisajísticos e histórico-patrimoniales, de modo que se persigue la estricta minimización de la alteración de estos aspectos derivado de la gestión urbanística y normativa posterior y de las actuaciones susceptibles de desarrollarse.

Los aspectos anteriores relacionados con los principios básicos de integración ambiental tienen un apartado fundamental en la concepción de los usos del suelo como capítulo fundamental en el desarrollo social y económico de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que se reducen las posibilidades de un ineficaz consumo de espacio.

El análisis de las alternativas desde el punto de vista medioambiental representa la esencia básica del conjunto de la ordenación, de modo que la valoración de la incidencia o impacto de ésta advertida en el Documento Ambiental Estratégico asume cada una de los modelos alternativos como viables técnicamente en un escenario concreto de desarrollo sostenible.

Otra premisa fundamental en el planteamiento de las alternativas tiene que ver con la viabilidad económica de las mismas. En este sentido, las propuestas alternativas expuestas en el Plan Especial parten del principio general de que tanto el modelo de ordenación como cada una de las actuaciones previstas y reguladas se soportan sobre el concepto de determinaciones con suficiente viabilidad en el potencial ejercicio de inversión pública o privada a la que van destinadas cada una de ellas.

De este modo, los criterios específicos sobre los que se entiende la viabilidad económica de los distintos emplazamientos analizados podemos resaltarlos mediante la siguiente relación:

- Las alternativas procuran el principio de minimización del coste para el erario público mediante la limitación de las actuaciones que requieran expropiación y el diseño de actuaciones públicas que propicien el menor volumen de obra posible.
- El incentivo genérico de la gestión mixta (gestión privada y gestión pública) en el desarrollo urbano ordinario de la calle Perojo y el barrio de Canalejas constituye un objetivo fundamental en la previsión de las potenciales actuaciones de interés general, estableciendo mecanismos normativos que resulten atractivos para la propiedad privada en la ejecución parcial o completa de las mismas en condiciones de sostenibilidad de los valores de patrimonio cultural y el paisaje.



- En base al propio funcionamiento del mercado, las alternativas basan su potencial desarrollo funcional en el principio de aprovechamiento progresivo en función de la demanda en la dinamización urbana, social y económica de la calle Perojo y entorno, de modo que se optimice el equilibrio entre ésta y la inversión necesaria.

La ordenación que se propone en las distintas alternativas concluye unos valores destacados de sostenibilidad y equilibrio para el desarrollo ambiental, social y económico del ámbito de Perojo-Canelejas y del conjunto municipio de Las Palmas de Gran Canaria, así como un impacto ambiental no significativo sobre la situación de los valores preexistentes.

El presente Documento Ambiental Estratégico propone, por ello, concretar la Alternativa 3 en la solución con mayor efecto positivo sobre la conservación, tratamiento y revitalización de los valores paisajísticos y de patrimonio histórico-arquitectónico extendidos en el ámbito con ordenación revisada. Se remite la definitiva constatación de su procedencia al proceso de participación ciudadana, la consulta interadministrativa y la determinación que al respecto adopte el Pleno del Ayuntamiento como órgano promotor del Plan Especial de Protección.

Esta motivación obedece al convencimiento de tratarse de la solución formal a una estrategia territorial desde la Administración municipal basada en la calidad ambiental en la conservación de los valores en presencia, en la ocupación-uso del territorio ordenado y su disfrute por la población. Se atiende así a los principios básicos emanados del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, del Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria y la política municipal de gestión del territorio, respecto a los aspectos medioambientales, socioeconómicos y funcionales.

De este modo, los criterios de valoración pueden identificarse en función de los siguientes aspectos:

- Las alternativas ordenadas se vinculan en todos los casos a un modelo de ordenación para el que se valora una incidencia medioambiental con grado de "No significativo" atendiendo a las características y limitaciones patrimoniales y paisajísticas del ámbito.
- Sin embargo, las alternativas 2 y 4 presentan dentro de ese grado un mayor alcance que podríamos considerar "no significativo moderado" en tanto se incentiva con la ordenación el desarrollo del usos comercial (alt.2) y de ocio (alt.4) para los que se prevén efectos sobre la salud humana, la acogida del paisaje y la conservación del patrimonio arquitectónico; efectos que se manifiestan en los distintos indicadores considerados en el apartado 7.



- Las alternativas 1 y 3 se concluyen más adecuadas en el equilibrio de los usos y la conservación del patrimonio histórico-arquitectónico, de modo que responden mejor al objetivo de controlar y diluir el impacto de la transformación de los usos permitidos sobre el paisaje urbano de valor cultural. De este modo, se combinan en mayor medida las aspiraciones sociales asociadas al interés público y al privado con las de conservación y mejora de la calidad ambiental del territorio.

- El potencial estratégico de la calle Perojo en contacto con el centro histórico de Vegueta y Triana se entiende mejor solventado en la alternativa 3, en razón al carácter cualificado del espacio a modo de escenario de valorización social del medio ambiente y el paisaje, con sus componentes socio-culturales y económicos intrínsecos. A éste, se complementa una mayor capacidad de dinamismo socioeconómico asociada al patrimonio cultural y el turismo con este tipo de cualidades, en un contexto económico de crisis en la oferta de empleo y emprendeduría de la población.



10 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS AMBIENTALES

La incidencia ambiental de la ordenación urbanística diseñada en las distintas alternativas, cuya exposición de las determinaciones y valoración de los efectos ambientales se sintetizan en los apartados anteriores, es respondida con la previsión de un conjunto de medidas ambientales de conservación y/o corrección de los efectos en el ámbito y los riesgos de afección de signo negativo sobre el patrimonio histórico-arquitectónico y el paisaje cultural.

En el presente Documento Ambiental Estratégico se insiste su papel fundamental en la adecuada comprensión de las determinaciones respecto a los objetivos que para el conjunto del municipio de Las Palmas de Gran Canaria se establecen respecto a la cualificación medioambiental y paisajística de los entornos urbanos y su adecuada integración en la calle Perojo.

Se entienden como medidas ambientales de corrección aquellas de tipo normativo, de diseño de la ordenación y de intervención directa destinadas a integrar ambiental y paisajísticamente las actuaciones previstas en las alternativas en materia de desarrollo de las actuaciones. Las mismas pueden tener carácter de ejecución directa de acciones programadas, integrándose en los mismos la conveniente gestión urbanística-operatividad y, en su caso, previsión presupuestaria.

Las medidas ambientales que conllevan intervención espacial se agrupan en varias determinaciones.

1. Catalogación con diversos grados de protección de las varias decenas de inmuebles para los que el diagnóstico de este Plan Especial concluye un interés histórico, arquitectónico o paisajístico.
2. Desarrollo de un esquema normativo claro y conciso que sirva de referencia objetiva e indiscutible en los procedimientos de autorización de usos y actuaciones, con vistas a garantizar la conservación del paisaje y del patrimonio cultural de la Calle Perojo.
3. Conservación de la Plazoleta de Padre Hilario de modo que se mantenga su papel como piezas cualificadas del paisaje y de la trama urbana, acompañando al propio valor de patrimonio histórico y arquitectónico.
4. Solución normativa al impacto paisajístico de las medianeras y al abandono de inmuebles sin valor patrimonial mediante la potencialidad para introducir nue-



vas piezas que incentiven la adaptación del conjunto edificado a la calidad del entorno urbano.

5. Incentivar el uso comercial y turístico en equilibrio con el uso residencial con actividades potencialmente generadoras de rehabilitación del patrimonio arquitectónico, incentivando indirectamente la mejora de las variables de calidad de vida de la población residente relacionadas con el empleo y la emprendeduría.
6. Potenciación del valor ambiental de la calle Perojo representado en su paisaje cultural y su abundante patrimonio histórico-arquitectónico como recursos turísticos de la ciudad.

Dichas medidas resultan comunes a la alternativa 3, proponiéndose su concreción y definición formal una vez se defina la normativa pormenorizada resultante, sin que en ningún caso se altere reseñablemente la presente evaluación ambiental.



11 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS DE SEGUIMIENTO

Las medidas del seguimiento asociado al Plan Especial de Protección del Entorno de la Calle Perojo pueden definirse en los siguientes aspectos:

- Implementar en los aspectos relacionados con el Plan Especial y el desarrollo de sus determinaciones el Programa de Seguimiento Ambiental del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria
- Especial vigilancia desde los recursos y herramientas del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria de los efectos previsibles de la ordenación sobre el paisaje y el patrimonio cultural del ámbito.
- Derivar el análisis continuado de la incidencia ambiental en el desarrollo efectivo de los proyectos de ejecución para una adecuada gestión de los riesgos y efectos no previstos.
- Garantizar la identificación y aplicación de las medidas ambientales corrección durante la aplicación o desarrollo del Plan Especial de Protección.

De acuerdo a ello se establecen los siguientes indicadores de referencia en el adecuado desarrollo del Plan Especial en cuanto a las previsiones de la presente evaluación ambiental y sus medidas:

- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento y tratamiento del agua consumida por la población usuaria de la urbanización.
- Situación de restricción de emisiones de sustancias contaminantes y potencialmente alteradoras de la calidad del aire como consecuencia de usos industriales o intensidad del tráfico viario.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de recogida, gestión y tratamiento de residuos generados por el desarrollo de la urbanización y por la población usuaria.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura general de abastecimiento de energía eléctrica consumida por la población usuaria de la urbanización.

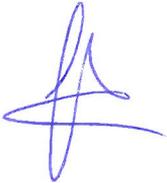


- Adecuación de los inmuebles para el potencial abastecimiento energético mediante fuentes alternativas.
- Situación de plena capacidad de la infraestructura viaria con respecto a los usos desarrollados.
- Coherencia óptima con la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico de aplicación al Estado y a Canarias.
- Coherencia óptima con el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
- Coherencia óptima con las Normas Urbanísticas (paisaje urbano).

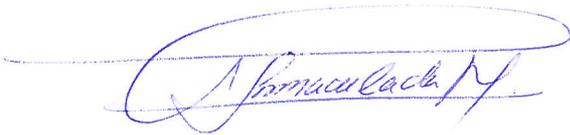


En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de julio de 2016

Ruth Navarro Delgado.
Arquitecta. Coordinación



Inmaculada Morales Guerra.
Técnico jurídico



Carolina Saavedra García.
Arquitecta



Santiago Hernández Torres.
Geógrafo e Historiador (*)



(*) Autor responsable del Documento a efectos de art.16 de la Ley 21/2013, de evaluación ambiental

