

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN

MEMORIA INFORMATIVA,
ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN
PAISAJÍSTICA Y DIAGNÓSTICO



1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.

Memoria Informativa, Análisis de Integración Paisajística y Diagnóstico.

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Inmaculada Morales Guerra
Técnico Jurídico

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

Santiago Hernández Torres
Geógrafo e Historiador



1 DOCUMENTO DE INFORMACIÓN.

Memoria Informativa, Análisis de Integración Paisajística y Diagnóstico.

1	CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO	1
1.1	LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD	1
1.2	VARIABLES AMBIENTALES SIGNIFICATIVAS	7
2	ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EXPOSITIVAS	16
2.1	CONTEXTO GENERAL, CONCEPTO Y CRITERIOS DE ANÁLISIS DEL PAISAJE	16
2.2	CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE	20
2.3	LA ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN PAISAJÍSTICA Y TRATAMIENTO CROMÁTICO DE LA CALLE PEROJO	45
2.4	ELEMENTOS PUNTUALES SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE	49
2.4.1	La Plazoleta de Padre Hilario	49
2.4.2	El empedrado tradicional de la calzada en la calle Perojo	50
2.4.3	La escultura homenaje a D. José Perojo	52
2.4.4	El mobiliario urbano y la cartelería comercial	53
2.5	LA INTERACCIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE URBANO	64
2.5.1	Relación con el borde oeste de la calle Canalejas	66
2.5.2	Relación con el borde este de la calle Pedro de Vera	68
2.5.3	Relación con el borde norte de la calle Obispo Rabadán-León y Castillo	70
2.5.4	Relación con el borde sur de la calle Bravo Murillo y Barrio de Triana	72
3	ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CALLE PEROJO	74
3.1	LA REFERENCIA. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO	74
3.2	EVOLUCIÓN ESPECÍFICA DE LA CALLE PEROJO	84
3.3	LAS INVARIANTES ARQUITECTÓNICAS DE LA CALLE PEROJO	87

3.3.1 La definición de los modelos arquitectónicos de interés durante las primeras décadas del siglo XX	87
3.3.2 El modelo de arquitectura académica en esquina.....	90
3.3.3 Los modelos de arquitectura académica en planta rectangular entre medianeras	93
3.3.4 Los modelos de arquitectura ecléctica y racionalista.....	97
4 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA Y URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.....	104
4.1 LA POBLACIÓN RESIDENTE.....	104
4.1.1 El esquema metodológico.....	104
4.1.2 Caracterización de la población residente.....	106
4.2 EL TEJIDO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.....	114
4.3 CONFIGURACIÓN FÍSICA DEL ESPACIO URBANO	118
4.4 LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD ASOCIADA AL ÁMBITO URBANO	129
4.4.1 El sistema viario en la zona.	130
4.4.2 La oferta de aparcamientos en la zona.	135
4.5 LA OFERTA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA Y DE INTERÉS PARA LA CALLE PEROJO	139
6 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y URBANO	142
6.1 CRITERIOS METODOLÓGICOS.....	142
6.2 EL CONJUNTO EDIFICADO	147
6.2.1 El valor histórico y la representatividad del conjunto edificado.	147
6.2.2 El paisaje urbano y cultural	154
6.2.3 El estado de conservación	156
6.2.4 El dinamismo urbano	162



1 CARACTERIZACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO

1.1 LA INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD

El ámbito conocido como Entorno de la Calle Perojo se emplaza dentro del barrio de Arenales-Canalejas que se prolonga de norte a sur a lo largo de la plataforma costera de la ciudad, inmediato a la zona de contacto con el centro histórico de los barrios de Vegueta y Triana.

Constituye una zona urbana consolidada de función predominantemente residencial, que se acompaña de un tejido terciario común de oficinas, comercios y restauración, y en la cual se distribuyen diversas piezas estructurales de dotación con funciones de administración pública, de parque-espacios libres, de educación, a saber:

- Eje de espacios libres de El Obelisco-Plaza de La Feria-Fuente Luminosa.
- Complejo educativo de Tomás Morales-Campus Universitario del Obelisco.
- Complejo administrativo y dotacional de Venegas.
- Complejo administrativo y sanitario de Juan XXIII.
- Parque Doramas.
- Parque San Telmo.
- Estación de guaguas de San Telmo.
- Cabildo Insular de Gran Canaria.
- Eje administrativo de Alfonso XII.
- Comadancia de La Marina.

Se nutre, 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.

Por lo general, está configurada mediante una trama regular de manzana cerrada con rasgos propios del ensanche tradicional de la ciudad, estructurada mediante una red



viaria igualmente regular con vocación de prolongarse de norte a sur a lo largo de la plataforma costera.

Esta red se define jerárquicamente a partir de ejes estructurales encabezados por la Autovía del Sur (GC-1) en su contacto litoral, con otras vías de igual orientación (Calles de León y Castillo, de Tomás Morales y de Paseo de Chil-Primero de Mayo) y con varias vías transversales de conexión con la Ciudad Alta (Bravo Murillo-Subida de Mata y Juan XXIII-Barranquillo Don Zoilo).

Figura 5. **CONFIGURACIÓN DE LA ZONA URBANA EN QUE SE INTEGRA EL ÁMBITO.**

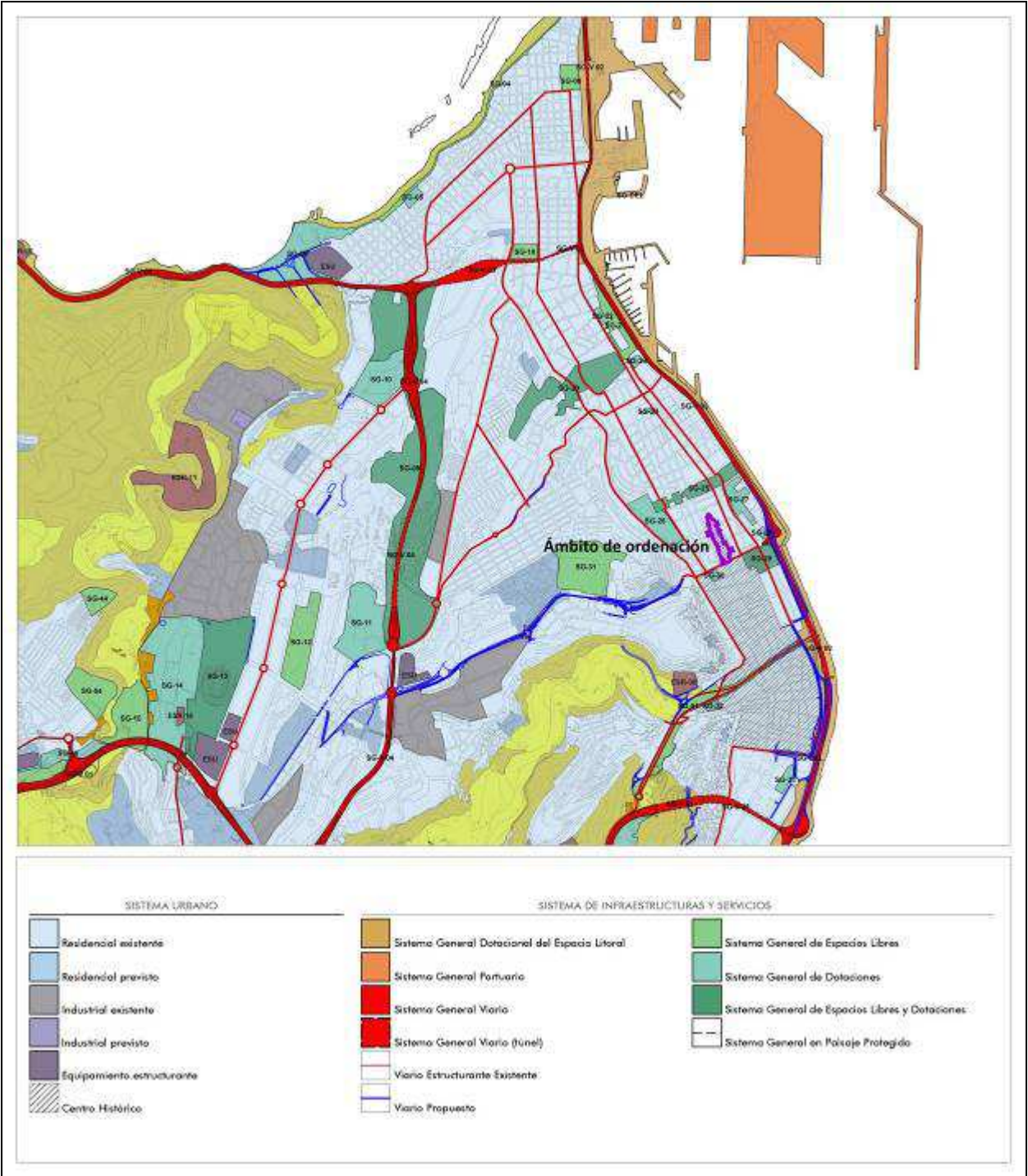


Es un espacio de trama interior y de movilidad doméstica que, no obstante, se envuelve por vías relevantes en el sistema de la ciudad baja (C/. Bravo Murillo al sur, Autovía del Sur y C/. León y Castillo; C/. Venegas-Luis Doreste Silva al Este; Paseo de Chil y C/. Tomás Morales al Oeste; C/. Dr. Waksman al norte).

En el contexto del modelo de ordenación urbanística del Plan General coincidimos en un Suelo Urbano Consolidado, en el que se distribuye una red de Sistema Generales y

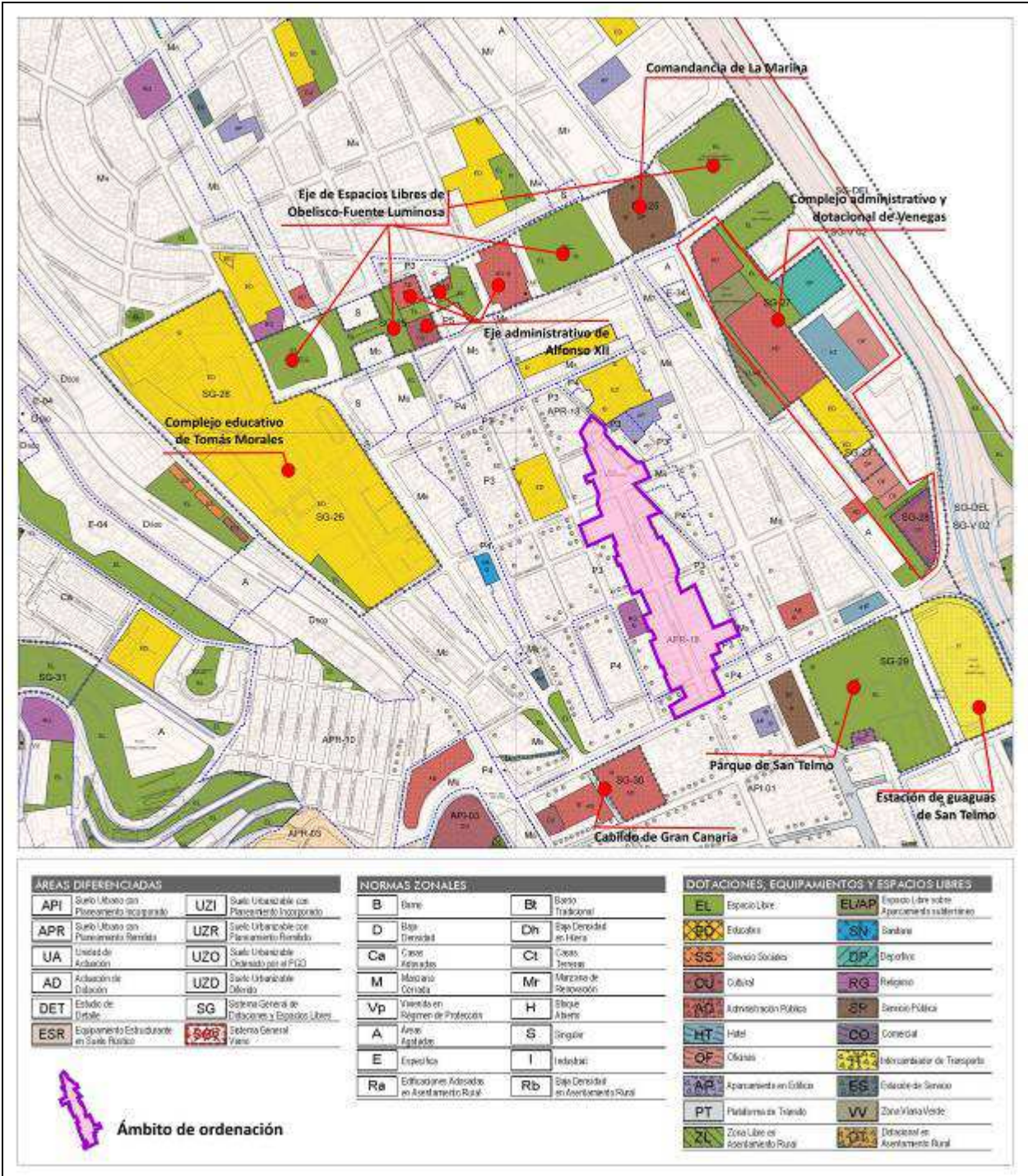
de Dotaciones y Equipamientos que se corresponden con las piezas estructurales anteriores y los elementos de rango local.

Figura 6a. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN EL SISTEMA TERRITORIAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA.



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Planos Generales de la Ordenación Estructural. Plano ge.01 de "Estructura territorial".

Figura 6. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN EL ENTORNO URBANO INMEDIATO SEGÚN LA ESTRATEGIA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

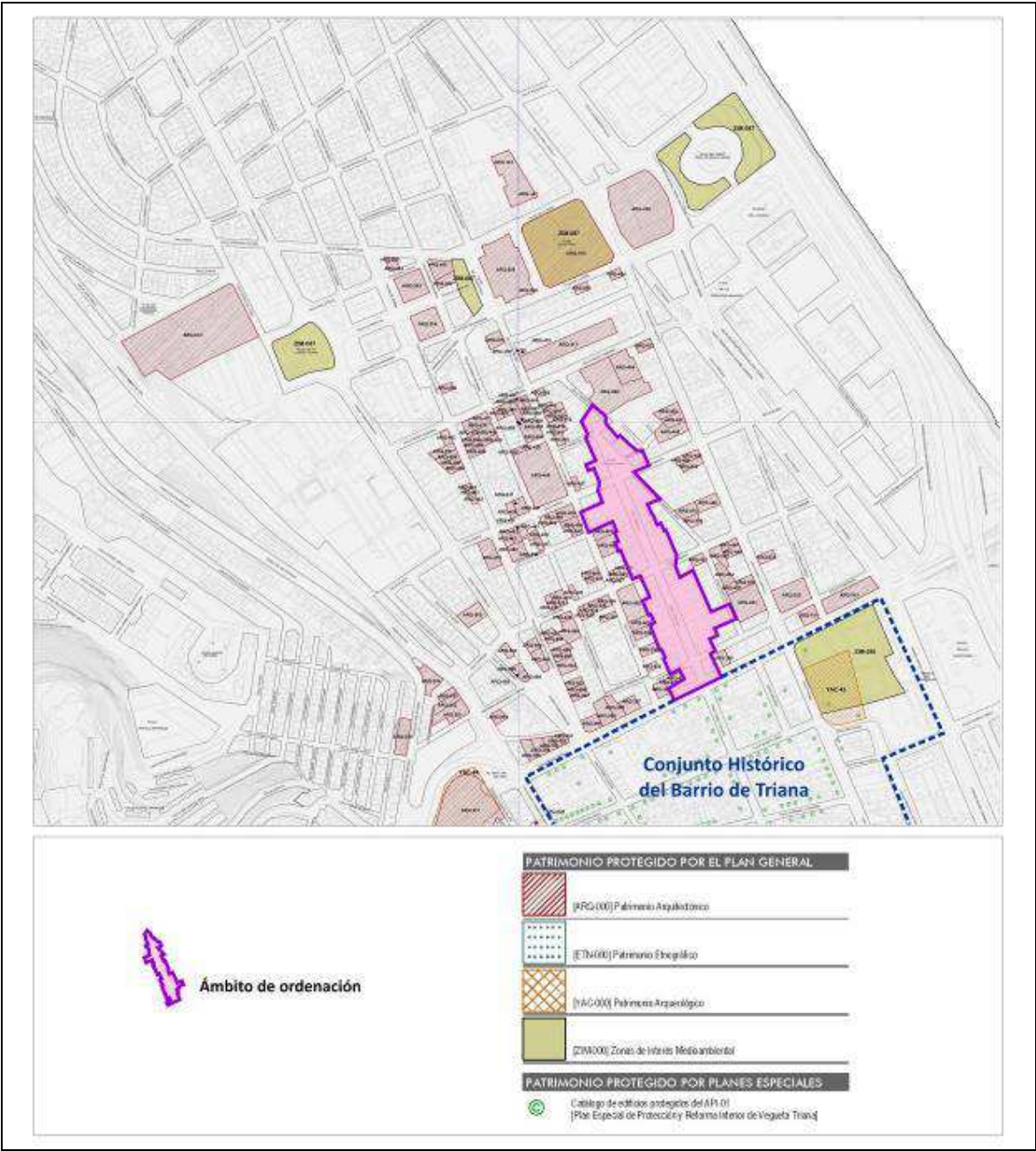


Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Planos de Regulación del Suelo y la Edificación. Planos Rs-16R, Rs-16S, Rs-17R y Rs-17S.

El entorno más inmediato del ámbito (Canalejas) comparte buena parte de los rasgos formales del mismo, motivando su definición como barrio o área urbana tradicional que conserva ciertas características del ensanche del centro histórico de la ciudad durante las primeras décadas del siglo XX.

De hecho, fuera del ámbito específico del APR-18 se distribuyen decenas de inmuebles de interés histórico-arquitectónico recogidos en el Catálogo Municipal de Protección.

Figura 7. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN EL SISTEMA DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y AMBIENTAL DEFINIDO EN EL MARCO LEGAL Y URBANÍSTICO DE LA ZONA INMEDIATA.



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Planos del Catálogo Municipal de Protección. Planos CP-16R, CP -16S, CP -17R y CP -17S.

La referida ordenación urbanística del municipio se instrumenta igualmente mediante un sistema de unidades de evaluación ambiental que abarca todo el análisis de los efectos de las determinaciones reguladas en el Plan General. En este sentido, el ámbito de la calle Perojo se integra dentro de la unidad de Arenales (UAM-018), en la que se abarca un área de cierta similitud formal de barrio y manzana cerrada, salvo en conjunto de alta volumetría edificatoria a lo largo del frente costero. Se distinguen múltiples zonas de características específicas y con mayor o menor interés ambiental teniendo en cuenta el escenario urbano abordado.

Figura 8. INTEGRACIÓN DEL ÁMBITO EN LA UNIDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARENALES.



Fuente: Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (2012). Fichero de Evaluación Ambiental. UAM-018.

1.2 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 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.

En este contexto, estamos ante un espacio geográfico dotado de limitado interés medioambiental, en cuanto a escenarios naturales; si bien, el propio desarrollo temporal confiere 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.

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

El contexto físico sobre el que se asienta el entorno de la calle Perojo y el barrio de Canalejas se define básicamente (de acuerdo al Mapa Geológico de España, Hoja de Las Palmas de Gran Canaria elaborado por el Instituto Tecnológico Geominero de España –Escala 1:25.000, 1990-) 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.

El comportamiento geotécnico general está condicionado por ese escenario geológico.

Pese al origen del espacio insular grancanario, no se trata de un ámbito con riesgo tectónico o volcánico, considerándose unas características afines a las zonas donde no se datan episodios desde hace más de 1.000 años.

El carácter mayoritariamente sedimentario del perfil superior (de 0 a 5 m. de profundidad) en el ámbito motiva un grado de compacidad medio en términos generales, en tanto estamos ante un tramo de profundidad en que resultan mayoritarios los depósitos de conglomerados de bolos, arenas y gravas; si bien sujeto a valores diferenciados en función de la predominancia, porosidad y grado de cementación de los materiales en cada punto.

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.

Figura 9. **EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO EN EL CONTEXTO TOPOGRÁFICO DE LA ZONA. Distribución altitudinal (izquierda) y pendientes (derecha)**

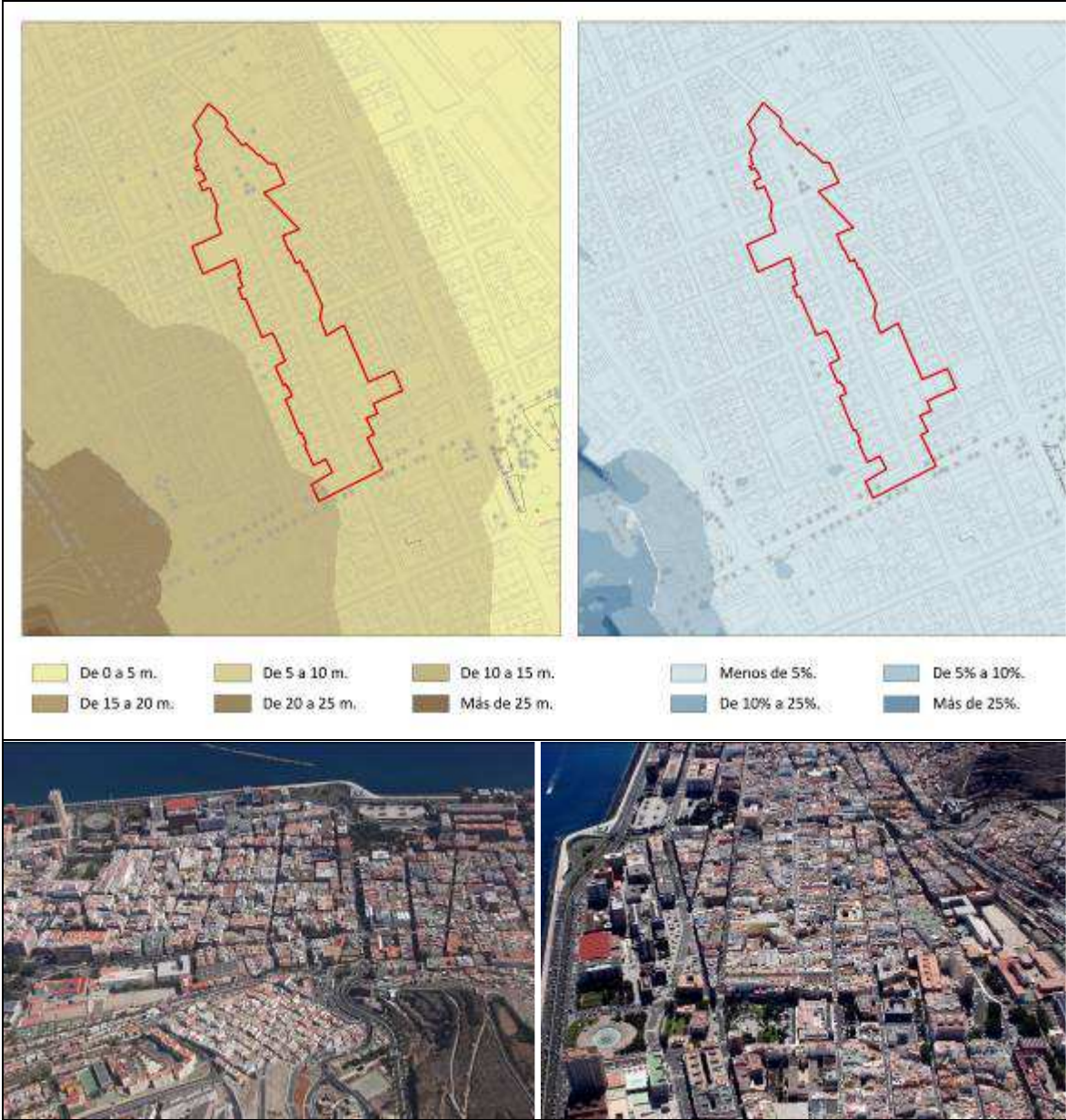
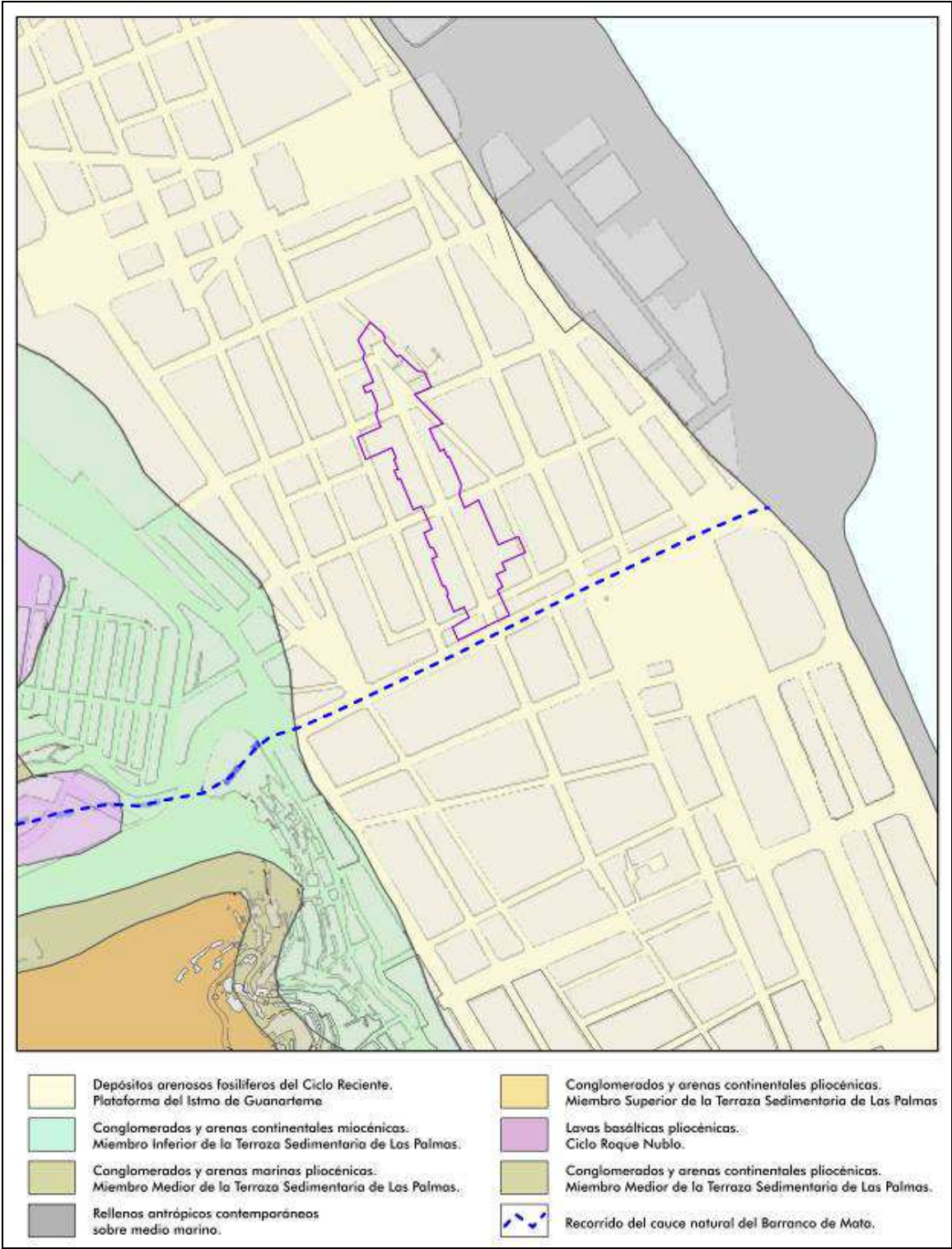


Figura 10. EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO EN EL CONTEXTO GEOLÓGICO DE LA ZONA



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

- **Características climáticas**

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.

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

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

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

El carácter abierto de la zona no facilita la atenuación de la incidencia directa de los mismos, aunque dicha continuidad anual permite explicar la destacada visibilidad media y la "limpieza" del perfil atmosférico, excepto en períodos de invasión del aire sahariano. Esta circunstancia revierte en una apreciable aptitud del ámbito para la ob-

servación paisajística, tanto a nivel local como en las vistas hacia la costa central de la isla.

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

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

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

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

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

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

• Rasgos generales del ciclo hidrológico.

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).

Las condiciones sedimentarias del suelo y su porosidad le aportan unas mayores condiciones para la filtración hidrológica, si bien la misma resulta muy limitada por el alto grado de urbanización del suelo en el entorno de ordenación.

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

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

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

- La coincidencia en el borde sur con el recorrido natural del transporte hidrológico en el Barranco de Mata; en sentido Oeste-Este.
- La distribución de áreas con constatación de acontecimientos relacionados con inundaciones por lluvias torrenciales y efectos varios en viarios y construcciones, conformándose varios ejes principales de estructuración-concentración del transporte hidrológico coincidente con las calles Cebrián, Murga y Obispo Rabadán; todas éstas paralelas al referido Barranco de Mata.
- En relación al punto anterior, la integración del ámbito ordenado en el tramo de mayor allanamiento del terreno entre las calles Canalejas y Venegas, aumentando los riesgos de estanqueidad del agua y un mayor potencial de inundabilidad en esta zona baja.

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

Cuadro 3. Acontecimientos relacionados con inundaciones y lluvias torrenciales en barrio de Canalejas y entorno de la Calle Perojo. 1869-1999.

Actual calle	Inundaciones			Daños en la red viaria		Daños en edificaciones		
	Viviendas	Establecimient. comerciales	Edificios singulares	Inundaciones	Desperfectos, lodos, piedras	Destrucción de viviendas y cho- zas	Desperfectos en viviendas y co- mercios	Daños en edifi- cios públicos
Barranco de Mata. Hoy Bravo Murillo	• 1879 • 1883 • 1907			• 1879 • 1883 • 1907 • 1920 • 1924 • 1926	• 1879			
Alonso Alvarado	• 1907 • 1910 • 1987			• 1879 • 1907 • 1910 • 1920 • 1926 • 1945	• 1907 • 1910 • 1920 • 1926 • 1945		• 1924	
Canalejas	• 1920 • 1926			• 1920 • 1926	• 1926		• 1926	
Cebrián	• 1920 • 1926	• 1926	• 1926	• 1920 • 1926	• 1926	• 1926	• 1926	
Colmenares	• 1920 • 1926	• 1926		• 1920 • 1926	• 1926			
León y Castillo	• 1907 • 1910 • 1920 • 1926 • 1950 • 1957 • 1971 • 1977 • 1989 • 1996	• 1950		• 1879 • 1883 • 1907 • 1910 • 1917 • 1920 • 1922 • 1926 • 1932 • 1944 • 1945 • 1950 • 1954 • 1957 • 1971 • 1977 • 1982 • 1987 • 1988 • 1989 • 1996	• 1917 • 1920 • 1926 • 1932 • 1944 • 1945	• 1924	• 1924	
Obispo Rabadán				• 1879 • 1907 • 1910 • 1971	• 1907			
Pedro de Vera	• 1920 • 1926 • 1987			• 1920 • 1926 • 1971	• 1926			
Perojo	• 1920 • 1926			• 1920 • 1926	• 1926			
Senador Castillo Olivares				• 1987				
Tomás Morales				• 1987				
Venegas	• 1920 • 1926 • 1987	• 1987		• 1920 • 1924 • 1926 • 1978 • 1982 • 1987 • 1989	• 1924 • 1926			• 1982
Zona alta. Área agrícola de Los Perules	• 1920			• 1920				

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



- **Vegetación y fauna existentes**

La escasa superficie del ámbito en el entorno de la calle Perojo 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.

- **Espacios naturales protegidos**

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

2 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EXPOSITIVAS

2.1 CONTEXTO GENERAL, CONCEPTO Y CRITERIOS DE ANÁLISIS DEL PAISAJE.

Las variables ambientales significativas y el inventario de los valores culturales a desarrollar en un apartado posterior, junto con la propia configuración territorial del espacio urbano en la actualidad, se formalizan conjuntamente en un paisaje con unos rasgos singulares para la calle Perojo en el contexto del barrio de Canalejas y el área periférica del centro histórico de la ciudad.

Desde nuestro punto de vista y compendiando la revisión crítica del concepto en la investigación especializada, todo paisaje urbano-cultural es el resultado de la ocupación humana del suelo a lo largo del tiempo, atendiendo a estrategias, factores socioeconómicos y criterios de edificación-urbanización específicos de cada período de crecimiento de la ciudad; resultado que hereda la confluencia de valores socioculturales, históricos, arquitectónicos y/o ambientales.

En esa evolución, cada período o conjunto de cualidades de paisaje “cultural” de la ciudad nos definen piezas urbanas que, subrayando el objetivo de su conservación, rehabilitación y adecuada integración con el resto de las formas del paisaje edificado, requieren determinaciones urbanísticas básicas y aquellas otras específicas de cada cualidad o casuística del entorno en que se insertan los elementos que definen esa singularidad.

Partiendo de una concepción espacial sencilla, con un desarrollo longitudinal de moderada superficie que se estructura en una única calle y la confluencia de varias vías transversales, es posible resaltar en el entorno de la calle Perojo una variante temática con clara implicación en la formalización del paisaje y su calidad visual.

Se trata de la singularidad del paisaje como consecuencia de la representatividad en las manifestaciones arquitectónicas de función civil y residencial con una variedad de estilos artísticos historicistas, eclécticos y racionalistas, que se produjeron durante los siglos XIX y primeras décadas del siglo XX en el entorno de la ciudad baja.

Se coincide con una destacada impronta urbana que es motivada por la distribución los valores del patrimonio histórico inmueble, supliendo la falta de elementos ambientales o de otra índole significativa y justificando una respuesta desde la ordenación urbanística estructurada en torno a tres elementos fundamentales:

- **Escala local. *El edificio o inmueble.***

Se remite a la identificación individual del inmueble o edificio. En éste, la conservación de la relación entre la exposición de una pieza arquitectónica valorada por su presencia, por un lado, y las características de la formalización física de la construcción, de los rasgos de estilo artístico-tipológico o de representatividad histórico-cultural que se transmite al dinamismo actual y su respuesta desde la ordenación urbanística. En este sentido, las actuaciones de rehabilitación, de reestructuración o de renovación constructiva justifican el resalte de los concretos valores arquitectónicos e históricos, como elementos de interacción y valoración paisajística en el emplazamiento. Entonces, la catalogación y sus normas particulares juegan un papel crucial.

- **Escala media. *El grupo de inmuebles o la manzana.***

Observa el componente de paisaje urbano cualificado que se genera a partir del efecto expositivo de un conjunto de inmuebles, conformando piezas espaciales singulares en un área o frente edificado de manzana.

El criterio de ordenación urbanística resulta muy similar al anterior, es decir, la catalogación como herramienta básica. Sin embargo, se refuerza con una puesta en valor de índole normativa y estratégica, en la que se atiende al potencial paisajístico del conjunto arquitectónico y su representación de los rasgos diferenciados o singulares de un entorno urbano concreto.

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

- **Escala general. *El conjunto de la calle o ámbito urbano.***

La concentración de inmuebles y piezas urbanas de interés cultural en la mayor parte de un barrio se traduce en la configuración de un paisaje de centro histórico o de barrio tradicional que introduce por sí mismo cualidades específicas y de representación en el modelo de paisaje de la ciudad consolidada.

Dicho tratamiento paisajístico se justifica, entre otros aspectos, en su definición desde la Ficha del APR-18 en el Plan General como ámbito de especial interés histórico.

Se justifica un valor expositivo y representativo por el carácter de entorno de la ciudad y de reservorio de un destacado número de manifestaciones arquitectónicas (estilos constructivos, formas, emplazamientos, elementos urbanos complementarios) y de



patrimonio cultural (relaciones-pautas sociales, religiosas, económicas y políticas a lo largo del tiempo).

Ese valor expositivo se nutre, por tanto, del papel que juegan estos barrios en la configuración de la idiosincrasia de la ciudad como entidad territorial compleja.

La misma se produce como consecuencia de desarrollos de forma urbana y arquitectónica conjunta con una alta carga de identidad social y de singularidad expositiva del entorno residencial constituido en etapas precedentes.

Se trata de entornos basados en el desarrollo de la “casa de alto y bajo” (la casa terrena en otros barrios tradicionales) como pieza cohesionadora de la arquitectura y de la trama, sin perjuicio de que se acompañe de elementos puntuales de mayor calidad o monumentalidad arquitectónica (iglesias, ermitas, plazas, inmuebles civiles, etc.).

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

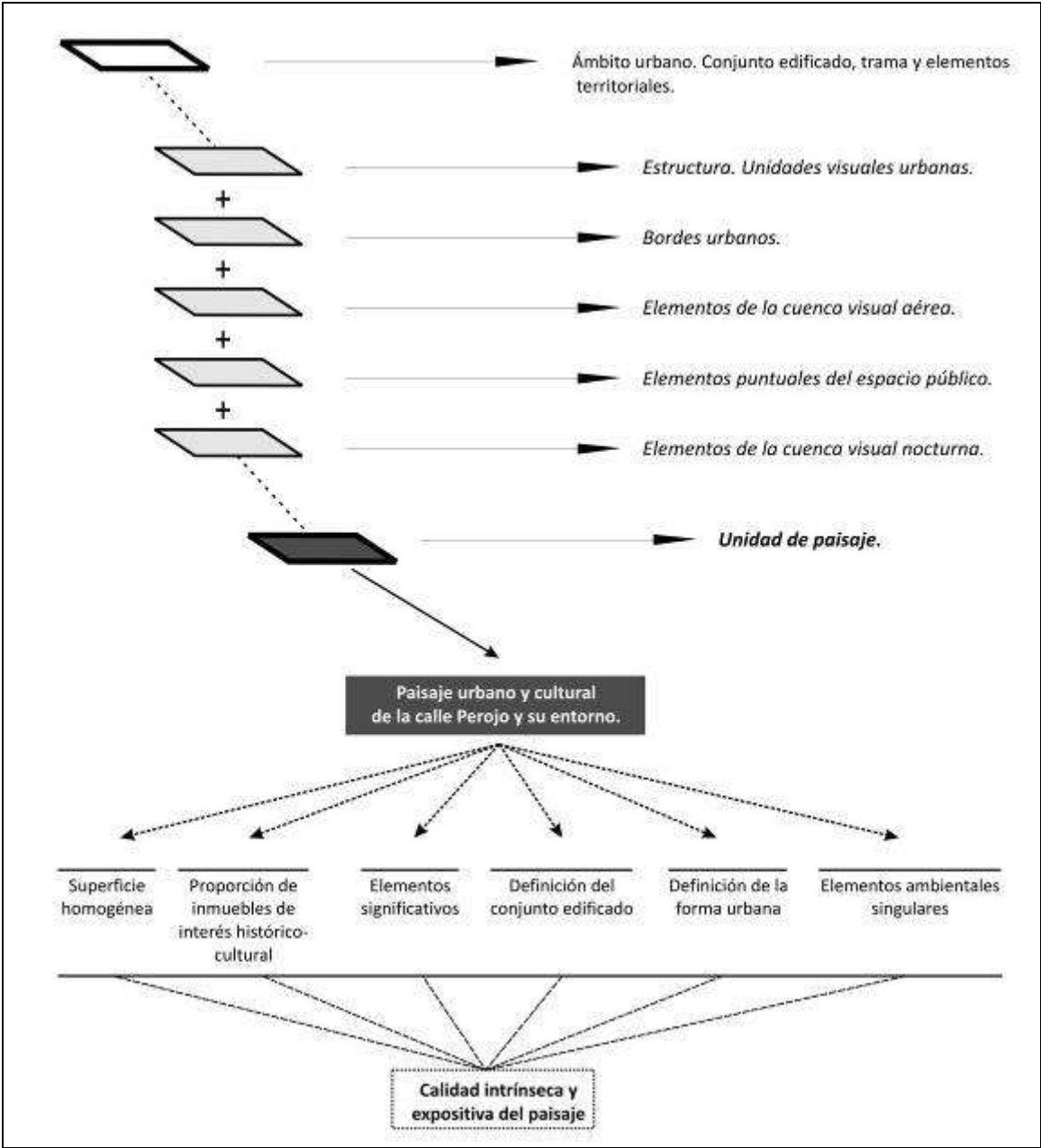
Estos elementos espaciales distintivos son:

- Proporción de inmuebles o enclaves con singularidades arquitectónicas y de patrimonio histórico.
- Existencia de bienes de interés cultural.
- Tipología constructiva y volumetría de fachadas.
- Continuidad-perspectiva del paisaje urbano común. Forma urbana del entorno. Percepción de conjunto.
- Presencia de elementos naturales singulares.

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

Veamos la siguiente figura a modo de referencia:

Figura 11. **VARIABLES IMPLÍCITAS EN LA VALORACIÓN DE LA CALIDAD DEL PAISAJE URBANO-CULTURAL DE LA CALLE PEROJO Y SU ENTORNO.**



2.2 CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD VISUAL DEL PAISAJE

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 espacio urbano 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.

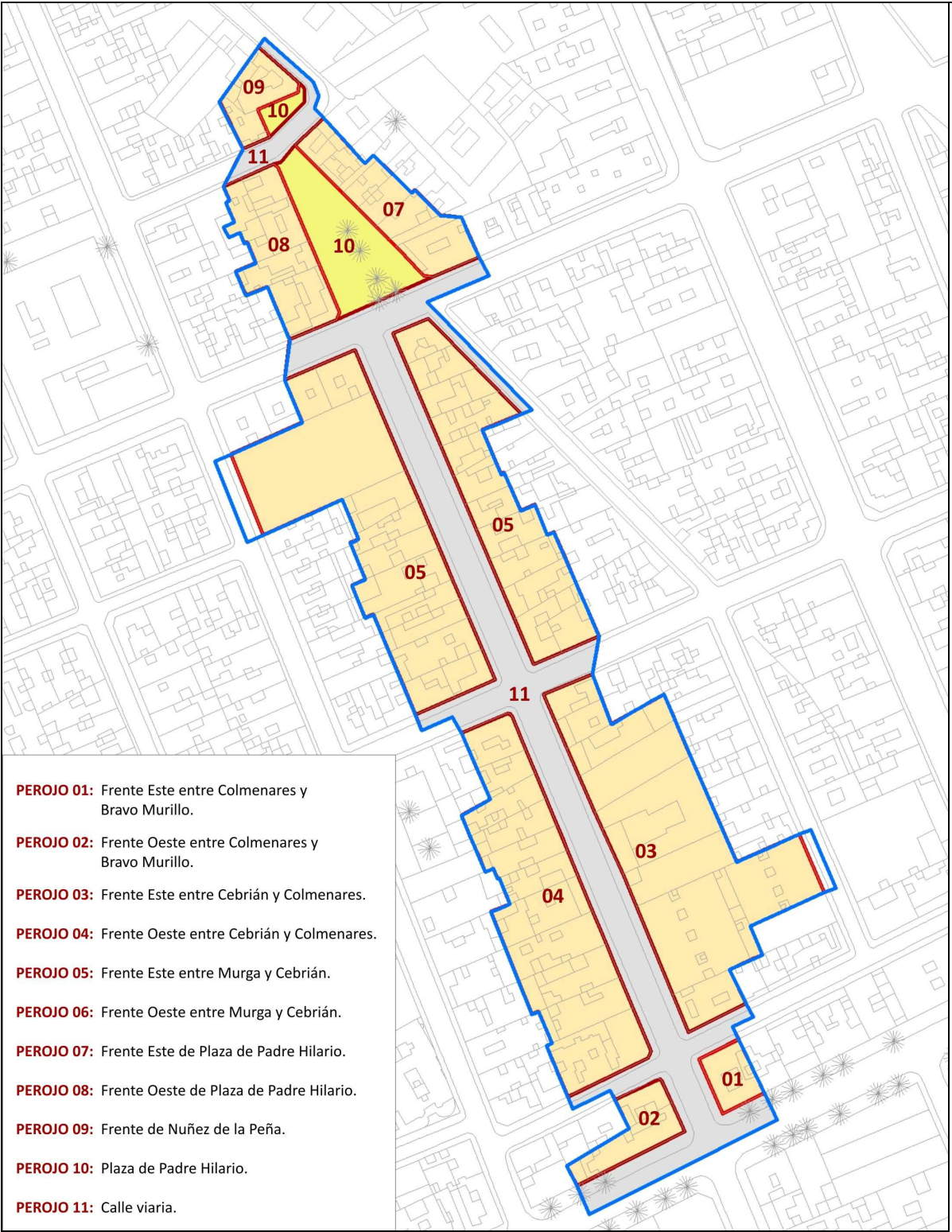
Las unidades vendrían a definirse en el conjunto de inmuebles o manzanas, constituidas por distintas edificaciones o elementos de la trama urbana; y cuya distribución espacial conforma la calle Perojo y su entorno.

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.



Figura 12. UNIDADES DE CALIDAD VISUAL DELIMITADAS EN LA CALLE PEROJO Y SU ENTORNO.



Unidad paisajística

Perojo 01

Definición general del ámbito

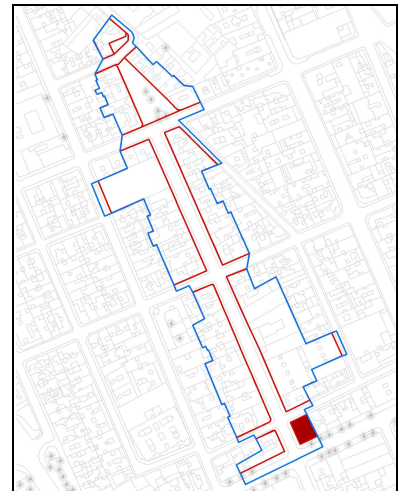
Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Este.

Superficie

262 m².

Proporción de inmuebles de interés cultural

Alta. Unidad con inmueble único protegido.



Delimitación de la unidad



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 balconcillos 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

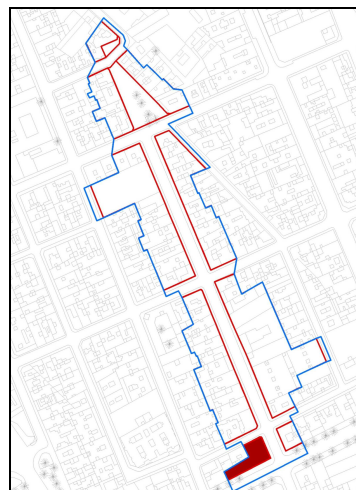
Frente de fachada entre las calles de Bravo Murillo y Colmenares en su margen Oeste.

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

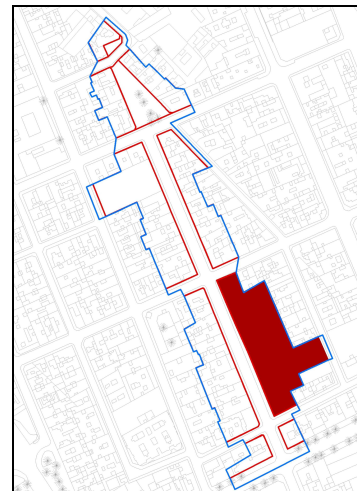
Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Este.

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

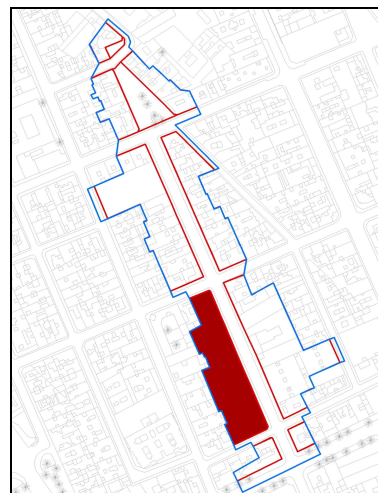
Frente de fachada entre las calles de Cebrián y Colmenares en su margen Oeste.

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 ámbito ordenado.

Impactos paisajísticos reseñables

- Apreciable impronta del inmueble en esquina de 5 plantas. Dificil integración en el contexto de la Calle Perojo. 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

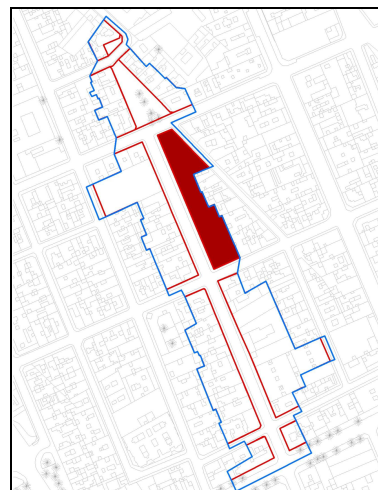
Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Este.

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 ámbito ordenado.

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

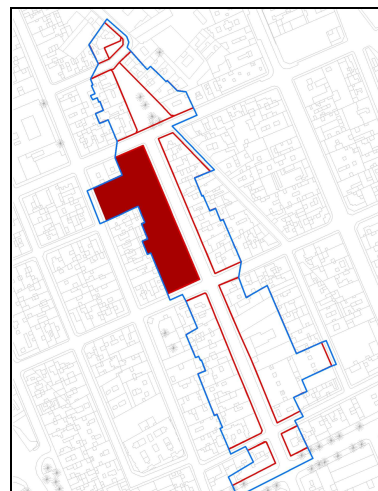
Frente de fachada entre las calles de Murga y Cebrián en su margen Oeste.

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

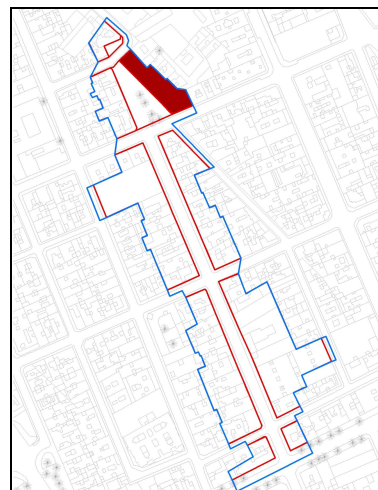
Frente de fachada en el margen Este de la Plazoleta de Padre Hilario.

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, excepto 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 de la Calle Perojo y entorno.

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

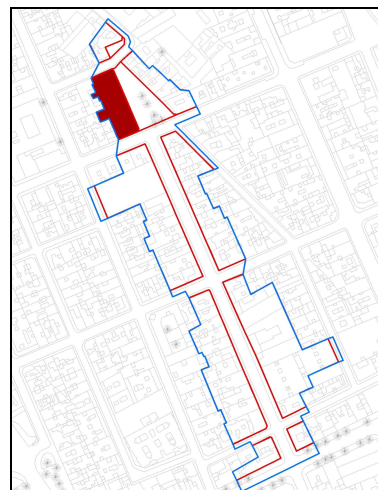
Frente de fachada en el margen Oeste de la Plazoleta de Padre Hilario.

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 ámbito ordenado. 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

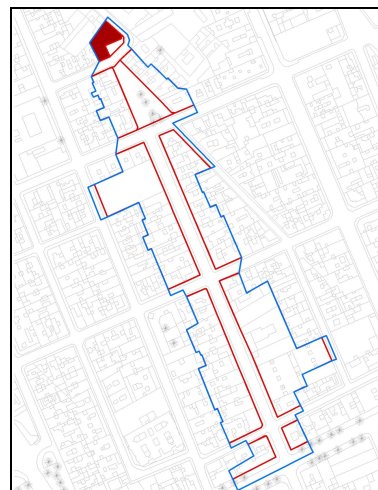
Frente de fachada en el margen norte de la Plazoleta de Padre Hilario y hacia la C/. Núñez de la Peña.

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 contrapone 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

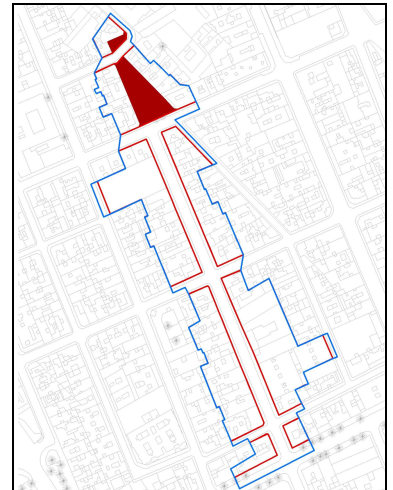
Plazoleta de Padre Hilario.

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 de la calle Perojo y su entorno, 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 ámbito urbano que se ordena. 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

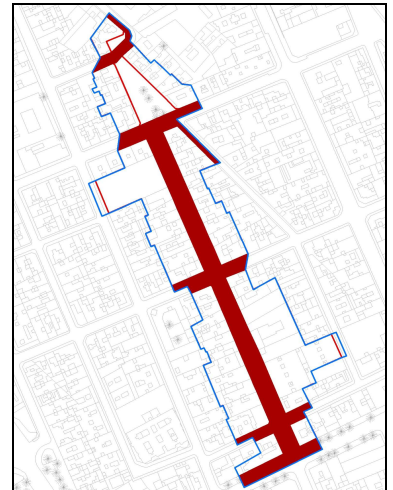
Calle viaria de Perojo y sus intersecciones con calles transversales.

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 ámbito urbano de interés.

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 de la Calle Perojo.

Justificación de la calidad visual

Calidad visual moderada por el efecto cualificador de la función estructurante y perspectiva del ámbito ordenado.

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 2. Caracterización de la calidad visual del paisaje en el ámbito.

Unidad	Emplazamiento	Superficie (m²)	Interés cultural	Impronta paisajística del ámbito ordenado	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 ámbito ordenado.	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 estructurante y perspectiva del ámbito ordenado	Moderada

2.3 LA ACTUACIÓN DE REHABILITACIÓN PAISAJÍSTICA Y TRATAMIENTO CROMÁTICO DE LA CALLE PEROJO

Buena parte de la vigente exposición visual de la Calle Perojo es el resultado de un conjunto o programa de actuaciones promovidas por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria durante los años 1999 y 2000, a partir de la financiación del Programa Operativo de Medio Ambiente Local (POMAL. Unión Europea) y el Programa de Mejora del Paisaje Urbano.

Por una parte, el *"Proyecto de Integración Paisajística de la Calle Perojo"* se desarrolló durante los años 90s y se culmina la recepción en diciembre del 2000.

Con especial incidencia en el conjunto edificado, se trató de una intervención integral de detalle englobaba en la restauración de fachadas, con aspectos tales como:

- La retirada y reposición de rótulos comerciales.
- La retirada de toldos de fachadas.
- La demolición de cornisas no existentes en los respectivos proyectos originales de construcción:
- El desmontaje, retirada, suministro y colocación de rosetones y balaustres:
- Los arreglos de forjados de balcones en mal estado.
- El refilo de enfoscados.
- Los aplacados de piedra natural.
- La reposición de barandales de hierro forjado de función.
- La carpintería de pasamanos, etc.

Dicha actuación preparó el escenario para el *"Proyecto de Actuación Cromática en Fachadas de la Calle Perojo"* que vino a culminarse coetáneamente a fines del 2000.

Con una participación ciudadana directa, se generó un mosaico de colores de fachada cuyo resultado supuso la identificación social del ámbito en el contexto de la ciudad, aportándole incluso un potencial turístico reseñable.



Coincidió con una etapa del tratamiento paisajístico de la ciudad, durante la cual otros barrios sirvieron de laboratorio para actuaciones afines, resultando paradigmático el ejemplo de los Riscos de San Juan.

La intervención concreta del *"Proyecto de Remodelación de la Plaza de Padre Hilario"* se recibió por el Ayuntamiento en junio de 2000.

La pequeña plazoleta triangular, resultante de la confluencia física entre las calles Murga, Núñez de la Peña, Perojo y Pedro de Vera, albergaba una subcentral eléctrica que se acompañaba de varias palmeras.

Su restauración la convirtió en un espacio de esparcimiento con plataforma peatonal, donde la instalación eléctrica resultó enterrada bajo rasante y cubierta por un espacio ornamental en el que se emplaza la actual escultura dedicada a D. José Perojo. Junto con un mobiliario singular en el contexto de la ciudad y conservando parte del arbolado, se habilitó la actual plazoleta con área de relación de los vecinos, terraza y juego de niños.

Se generó, con ello, un núcleo de desembocadura de la Calle Perojo que singulariza la configuración paisajística de esta franja urbana.

Dicha actuación se culminó con un último *"Proyecto de Pintado en la Plaza Padre Hilario"*, mediante el que se complementó en este enclave la anterior intervención cromática en las fachadas de la calle que conforma el ámbito ordenado.

Figura 13. RESULTADO DEL PLAN DEL PLAN DE REHABILITACIÓN Y DE TRATAMIENTO CROMÁTICO DE FACHADAS EN LA CALLE PEROJO. 2000



Figura 13. **RESULTADO DEL PLAN DEL PLAN DE REHABILITACIÓN Y DE TRATAMIENTO CROMÁTICO DE FACHADAS EN LA CALLE PEROJO. 2000 (II)**



Figura 14. EFECTO DEL PLAN DE REHABILITACIÓN DE LA PLAZOLETA PADRE HILARIO Y ENTORNO



2.4 ELEMENTOS PUNTUALES SIGNIFICATIVOS DEL PAISAJE

2.4.1 La Plazoleta de Padre Hilario.

La Plazoleta de Padre Hilario constituye el único enclave de espacio libre o área de esparcimiento público en el ámbito ordenado. Coincide con la unidad paisajística Perojo,10 expuesta anteriormente, de modo que en unos 1.100 m² suma a su superficie el espacio no edificado que sirve de antesala al inmueble en el margen norte de la calle Núñez de la Peña.

No es una pieza paisajísticamente destacable por su superficie o su condición de zona verde, teniendo en cuenta la cercanía a varios parques urbanos de alcance estructural en la ciudad (Parque de San Telmo al sureste, Parque de La Feria-Fuente Luminosa al noreste, Plaza del Obelisco o de la Constitución al noroeste). Sin embargo, su emplazamiento en el contexto de la calle Perojo le confiere un papel de realce y complementación del entorno que se protege. Actúa como elemento de remate urbano de éste último, con un potencial de perspectiva de visión de la calle Perojo hacia el centro histórico de Vegueta y Triana.

La presencia de varias palmeras y un *Ficus*, todos ellos adultos y de gran porte, así como del busto conmemorativo a D. José Perojo comparte espacio con una pieza vacía de edificación donde el mobiliario de alumbrado público y de estancia-asiento o una terraza asociada a un bar-cafetería anexo, conformando un conjunto de elementos funcionales que caracterizan la singularidad visual de la plaza.

Figura 15. RESUMEN GRÁFICO DE LA PLAZOLETA PADRE HILARIO



2.4.2 El empedrado tradicional de la calzada en la calle Perojo.

La estructura urbana tradicional presenta como testimonio característico en Las Palmas de Gran Canaria la definición de la calzada viaria mediante empedrados de material natural, que en sus diversas formas de revestimiento aportan su rasgo específico de singularidad al paisaje y la cualidad histórica del espacio.

De hecho, la propia Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias regula en su artículo 34 de “Normas comunes a los Conjuntos Históricos” que “*las calles y callejones*

empedrados mantendrán su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares".

Como ámbito representativo del período histórico de la ciudad coincidente con las primeras décadas del siglo XX, la calle Perojo es un ejemplo de estas calles conformadas con empedrado natural, pese a que en actuaciones contemporáneas se ha recubierto con capas de macadam y otros materiales asfálticos.

La intemperie, el intenso tránsito de vehículos y el paso del tiempo han vuelto a sacar a la luz dicho revestimiento tradicional, observándose que abarca prácticamente toda la vía de norte a sur; si bien la rehabilitación de la Plazoleta de Padre Hilario y su conversión en plataforma peatonal trajo consigo el recubrimiento reciente (2000) de este enclave.

Figura 16. RESUMEN GRÁFICO DEL EMPEDRADO A LO LARGO DE LA CALLE PEROJO



2.4.3 La escultura homenaje a D. José Perojo.

No existen elementos significativos que en su emplazamiento puntual cualifiquen el paisaje en su función de identificación del ámbito urbano que conforma la calle Perojo, su representación en el contexto urbano que se ordena o, en su defecto, en el barrio o ciudad en que se integra.

La única excepción se corresponde con el busto que recuerda precisamente a D. José Perojo en la plazoleta de Padre Hilario; como pequeña pieza conmemorativa de esta personalidad de la vida social y política de la ciudad de principios del siglo XX.

Se trata de una obra contemporánea del artista Facundo Fierro, implantada en el año 2000, en el contexto del programa de actuaciones de rehabilitación paisajística y tratamiento cromático de la calle Perojo que desarrollamos en el apartado anterior.

Es una referencia mediante la que se pretendió cualificar el paisaje local del enclave urbano, de modo que se enterró una subestación eléctrica preexistente, constituyendo el pedestal de la escultura el propio cuadro eléctrico de la instalación de abastecimiento energético y un banco cercano su respiradero.

Consiste en una pequeña figura en bronce que se apoya en un pedestal alto (2,5 m.) revestido de plaquetas de mármol. Se individualiza del resto de la plazoleta mediante una valla a ras del suelo que sirve de obstáculo al uso de ese recinto, resultado de las propuestas vecinales de evitar que el punto se convirtiese en foco de ruidos y otros usos molestos.

Es, por tanto, un elemento de vinculación indirecta con la identificación del ámbito ordenado como entorno urbano, fruto de una actuación paisajística en la plazoleta, cuya relación visual con la calle se discute en la orientación de la escultura de Este a Oeste en sentido transversal a la vía representativa.

Figura 17. RESUMEN GRÁFICO DE LA ESCULTURA A D. JOSÉ PEROJO



2.4.4 El mobiliario urbano y la cartelería comercial.

El mobiliario urbano constituye unas de las variables que con mayor papel en la formalización del paisaje en los centros históricos menor desarrollo justificativo ha tenido en el planeamiento urbanístico en Canarias, constituyendo por lo general un indicador definido directamente en los proyectos de intervención en el espacio público y fachadas.

De modo enunciativo y a efecto de referencia en el presente análisis, interesa identificar los elementos comunes que conforman el mobiliario urbano, a saber:

Cuadro 3. Elementos comunes del mobiliario urbano con potencial impronta paisajística y susceptibles de emplazarse en la Calle Perojo y su entorno.

Elementos de cierre, de limitación, de control de estacionamiento y circulación	Elementos de reposo
• Vados de vehículos y peatones. • Pasos de peatones. • Límites fijos o desmontables. • Barreras fijas, desmontables, articulares y/o mecanizadas. • Vallas fijas o desmontables. • Barandillas. • Controladores de autorización horaria. • Cabinas-marquesinas de entrada-salida a aparcamientos subterráneos.	• Bancos. • Banquillos. • Butacas. • Sillas. • Taburetes. • Apoyos.
Elementos de iluminación	Elementos de jardinería y de agua
• Balizas. • Apliques. • Barreras. • Claves. • Proyectoros. • Farolas de pared. • Luminarias suspendidas (farolas de pie, báculos, columnas).	• Rejas lineales de desagüe y sumideros. • Alcorques. • Protectores de árboles. • Límites para espacios verdes. • Jardineras y macetas. • Fuentes. • Puntos de riego.
Elementos de comunicación	Elementos de servicio
• Palos portabanderas. • Semáforos. • Carteles de orientación. • Hitos de información. • Puntos de información turística • Placas de calles. • Placas de monumentos, homenaje y conmemoraciones. • Soportes de publicidad e información municipal y cultural.	• Tapas de registro. • Pilotes de ventilación. • Armarios de servicios. • Cabinas de teléfono. • Sanitarios públicos. • Marquesinas de transporte público. • Aparcamientos de bicicletas. • Zona de juegos. • Parquímetros y valizadores. • Buzones.
Elementos comerciales	Elementos de limpieza
• Quioscos. • Cabinas de información y/o venta de entradas o billetes. • Cartelería identificativa de comercios.	• Papeleras. • Ceniceros. • Contenedores móviles. • Contenedores selectivos. • Contenedores enterrados. • Pipican.

Fuente: SERRA (2000) citado en GIRALDO, M.C. (2012).



En este escenario potencial de referencia, el análisis sobre la distribución y formalización del mobiliario como referencia paisajística deriva en una serie de situaciones comunes en las ciudades que contribuyen aún más a desvirtuar su papel como elementos de una imagen urbana específica o identificativa de la Calle Perojo. Se subrayan los siguientes aspectos de relevancia en la posterior ordenación urbanística del entorno:

- La genérica diversidad tipológica, expositiva y de materiales en una misma zona (dificultad en la definición de la imagen urbana del ámbito como espacio singular en base a sus valores histórico-urbanos, culturales, arquitectónicos, etc.).
- La nula relación o acompañamiento paisajístico entre las distintas funciones del mobiliario (alumbrado, depósitos de residuos, abastecimiento de aguas y, como único emplazamiento en la Plazoleta Hilario el soporte de vegetación o de descanso).
- La inexistencia de un mobiliario o soporte informativo-expositivo de los valores histórico-culturales y paisajísticos del ámbito, susceptible de cualificar el entorno en su funcionalidad turística o de identidad-educación de la población.
- La fragilidad frente al deterioro por la intemperie o el vandalismo.
- Impronta irregular. Confrontación de la integración y cualificación paisajística del mobiliario con las competencias o condicionantes técnicos de índole sectorial en la gestión de las distintas funciones del mobiliario (alumbrado, aguas, saneamiento, tráfico, seguridad y emergencias, etc.).
- Impronta moderada de las antenas de radio-televisión y/o telefonía en el plano de las cubiertas de edificios, que en determinados puntos interfieren en la imagen urbana cualificada del ámbito ordenado.
- La limitada coherencia de la actual disposición de las instalaciones eléctricas y telefónicas asociadas al tendido de cables, en las que suele prevalecer el recorrido adosado a fachadas, respecto a lo regulado en el artículo 34 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias.
- La diversidad compositiva y expositiva de la cartelería comercial sin una justificación histórica, con perceptible instalación ajena al adosado a huecos de fachadas, tal como se regula en el artículo 34 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. En este sentido, no se emplazan vallas publicitarias que se consideran incompatibles con dicho texto legal.

A efectos de mayor comprensión sobre este comportamiento específico de la implicación del mobiliario urbano en el paisaje dentro del ámbito del Plan, veamos una exposición gráfica de las distintas casuísticas.

- En cuanto a la variedad tipológica de la cartelería comercial.



- En cuanto a la variedad tipológica de los elementos de cartelería de calles.



- En cuanto a la impronta de los elementos de alumbrado e instalaciones de tendido eléctrico y telefónico.





- En cuanto a la impronta de la señalética de tráfico.



- En cuanto a la variedad tipológica de los elementos de descanso y terraza comercial.



- En cuanto a la impronta de los elementos de protección o seguridad del peatón y otros elementos funcionales.



En resumen, 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 con unas cualidades paisajísticas definidas, concluyéndose la necesidad de abordar este aspecto temático en la ordenación urbanística pormenorizada del Plan.

2.5 LA INTERACCIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE URBANO

La definición del paisaje en un ámbito urbano como el que se ordena 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 en el contexto de Las Palmas de Gran Canaria.

Un análisis del borde pretende advertir, precisamente, aquellos aspectos comunes y diferenciados que caracterizan la relación del ámbito del Plan con su perímetro, de modo que pueda observarse ciertas oportunidades o condicionantes desde la perspectiva de su coherencia formal o paisajística.

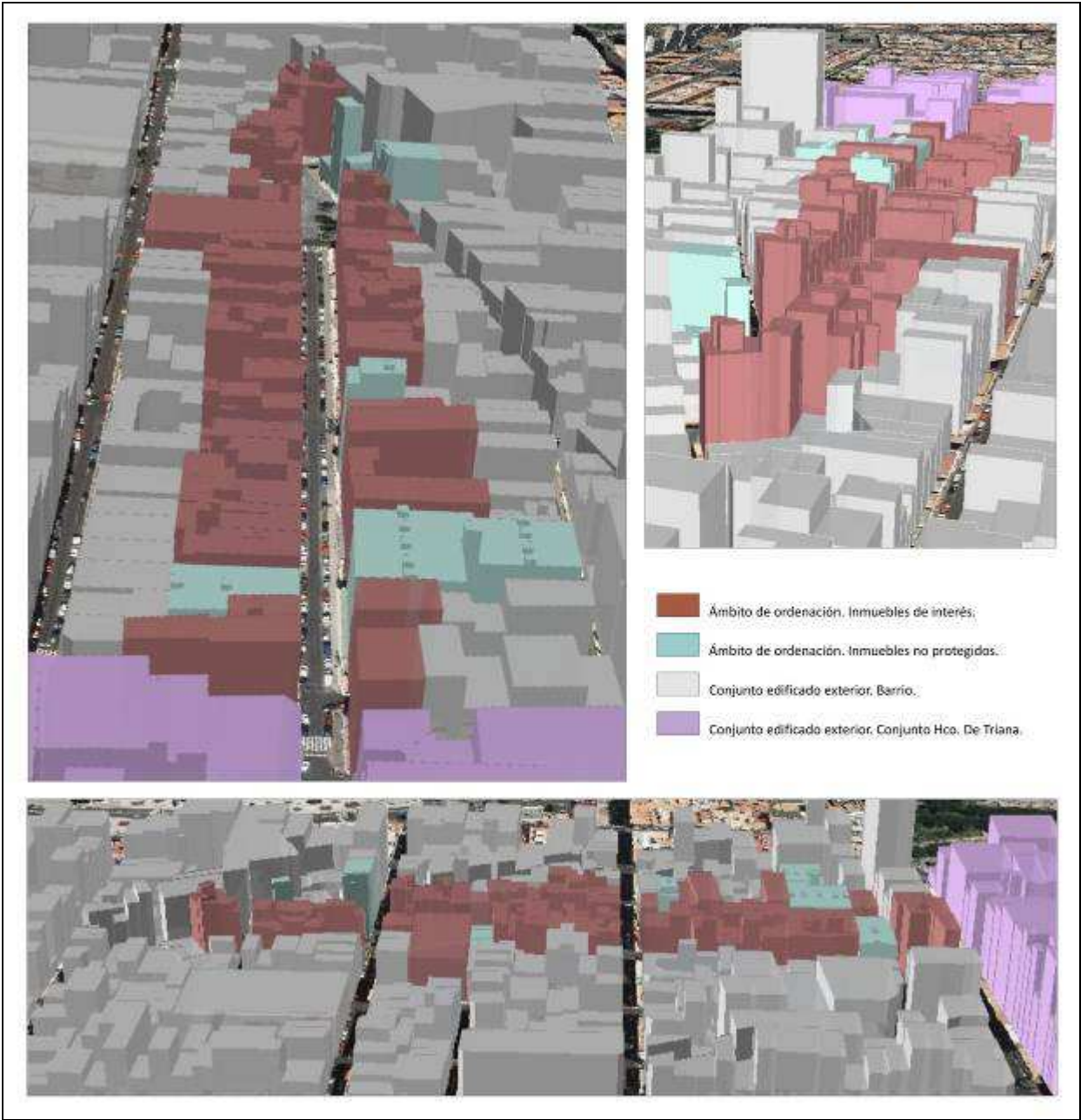
Las variables seleccionadas para analizar esta diferenciación son:

- La correspondencia del conjunto edificado, en su forma, volumetría y cualidades arquitectónico-culturales.
- La caracterización de la cuenca visual en la zona de contacto (calles transversales a Perojo).
- La implantación de los elementos urbanos que condicionan la calidad del paisaje.

Figura 18. **INTEGRACIÓN VISUAL DE LA CALLE PEROJO EN SU ENTORNO URBANO**



Figura 19. **MODELIZACIÓN DE LA RELACIÓN FORMAL Y PAISAJÍSTICA DEL ÁMBITO RESPECTO A SU ENTORNO.**



Veamos estos aspectos comunes y diferencias advertidas.

2.5.1 Relación con el borde oeste de la calle Canalejas.

Se corresponde con el frente urbano de la calle paralela en el borde oeste del ámbito ordenado.

Comparte muchas similitudes compositivas con la calle Perojo, de modo que la proliferación de inmuebles de interés histórico-arquitectónico, la volumetría media del conjunto edificado y la definición de la calzada entre una fachada y otra son parecidas.

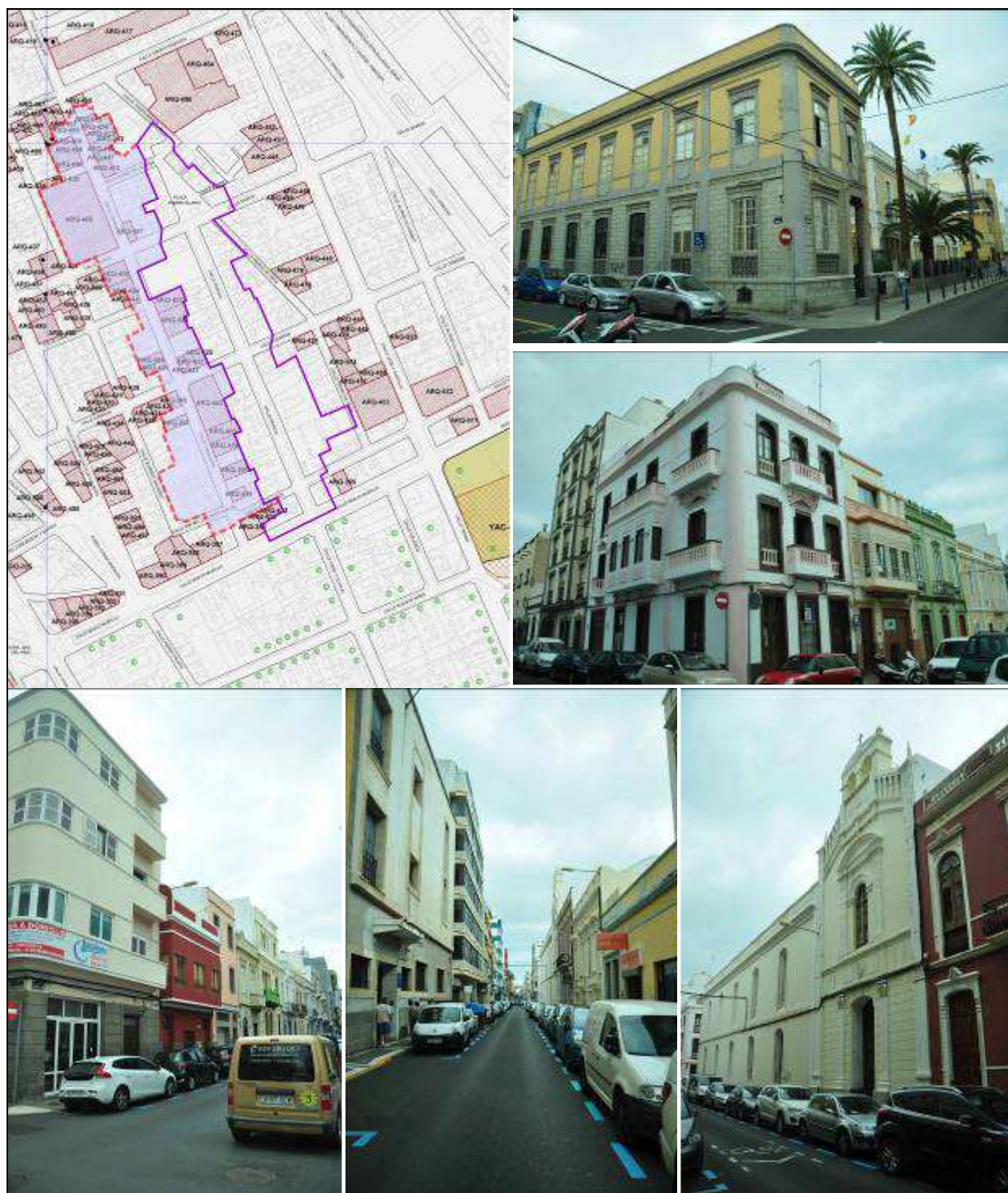
No obstante, proceso de renovación urbana y edificatoria es bastante más perceptible en este frente periférico, distinguiéndose paisajísticamente respecto al ámbito de ordenación. La coexistente entre los inmuebles históricos con los contemporáneos es significativa, de modo que es común la alternancia de tipologías y de alturas edificatorias (destacada presencia de 5-6 plantas) que evitan una imagen urbana conjunta como ocurre en la calle Perojo.

La presencia del Convento de Las Siervas de María introduce un elemento de singularidad en cuanto al patrimonio histórico entre ambas unidades urbanas, destacándose su representatividad como rasgo de monumentalidad y piezas religiosas que son característicos de los conjuntos históricos pero que no se observan en el espacio de interés que aborda este documento.

Similar efecto ocurre con la singularidad que introduce el inmueble del Instituto Politécnico, si bien en este caso la componente se corresponde con un ejemplo urbano de arquitectura de función pública asociada a la educación.

Las calles transversales que conectan ambos frentes presentan una apreciable diferenciación entre los casos de Bravo Murillo, Colmenares y Cebrián donde la transición es casi imperceptible entre el conjunto edificado del área APR-18 y el que no, mientras que las vías de Murga y Núñez de la Peña se acompañan de una ruptura importante en la tipología arquitectónica que se traslada a su impronta paisajística.

Figura 20. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE DE LA CALLE CANALEJAS



2.5.2 Relación con el borde este de la calle Pedro de Vera.

Se corresponde con el frente urbano de la calle paralela en el borde Este del ámbito ordenado.

A diferencia del frente de Canalejas constituye un borde de origen igualmente histórico (principios del siglo XX), pero con una renovación bastante más perceptible y con mayor alcance espacial, sufriendo la inercia de la transformación contemporánea de la anexa calle León y Castillo.

Se le asocia una interesante perspectiva junto con la calle Perojo desde la Plazoleta de Padre Hilario, de modo que ambas confluyen en este espacio libre mediante una manzana triangular. Incluso, desde esta zona de estancia son manifiestas las distintas cualidades expositivas de ambos frentes urbanos, carente ya la calle Pedro de Vera de su componente de ámbito histórico que aún se conserva en el ámbito de ordenación. Por tanto, la calidad visual entre ambas zonas es distinta.

El contacto transversal que ofrecen las calles de Colmenares, Cebrián y Murga repite igualmente la ruptura paisajística en cuanto al interés histórico-cultural y a la representatividad urbana entre el ámbito de relevancia en este documento y su borde oriental.

El tramo de Pedro Vera entre las dos primeras calles anteriores, en su margen orientado hacia la costa, concentra el único foco de vestigio histórico-arquitectónico, con inmuebles de las primeras décadas del siglo XX; los cuales vuelven a testimoniarse de un modo más aislado en la manzana siguiente hacia el norte.



Figura 21. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE DE LA CALLE PEDRO DE VERA



2.5.3 Relación con el borde norte de la calle Obispo Rabadán-León y Castillo.

Se corresponde con el frente urbano en el borde-manzana Norte del ámbito ordenado, compartiéndose fachada con las calles Obispo Rabadán, León y Castillo, Murga y Tomás Iriarte.

El tránsito visual entre el ámbito de Perojo y ese perímetro del barrio de Canalejas evidencia una discordancia significativa en sus respectivas formalizaciones paisajísticas.

Es un borde que presenta características afines al modelo de frente de fachada en el margen Este de la Plazoleta de Padre Hilario; si bien, con un efecto de renovación y contemporaneidad del conjunto edificado aún más perceptible.

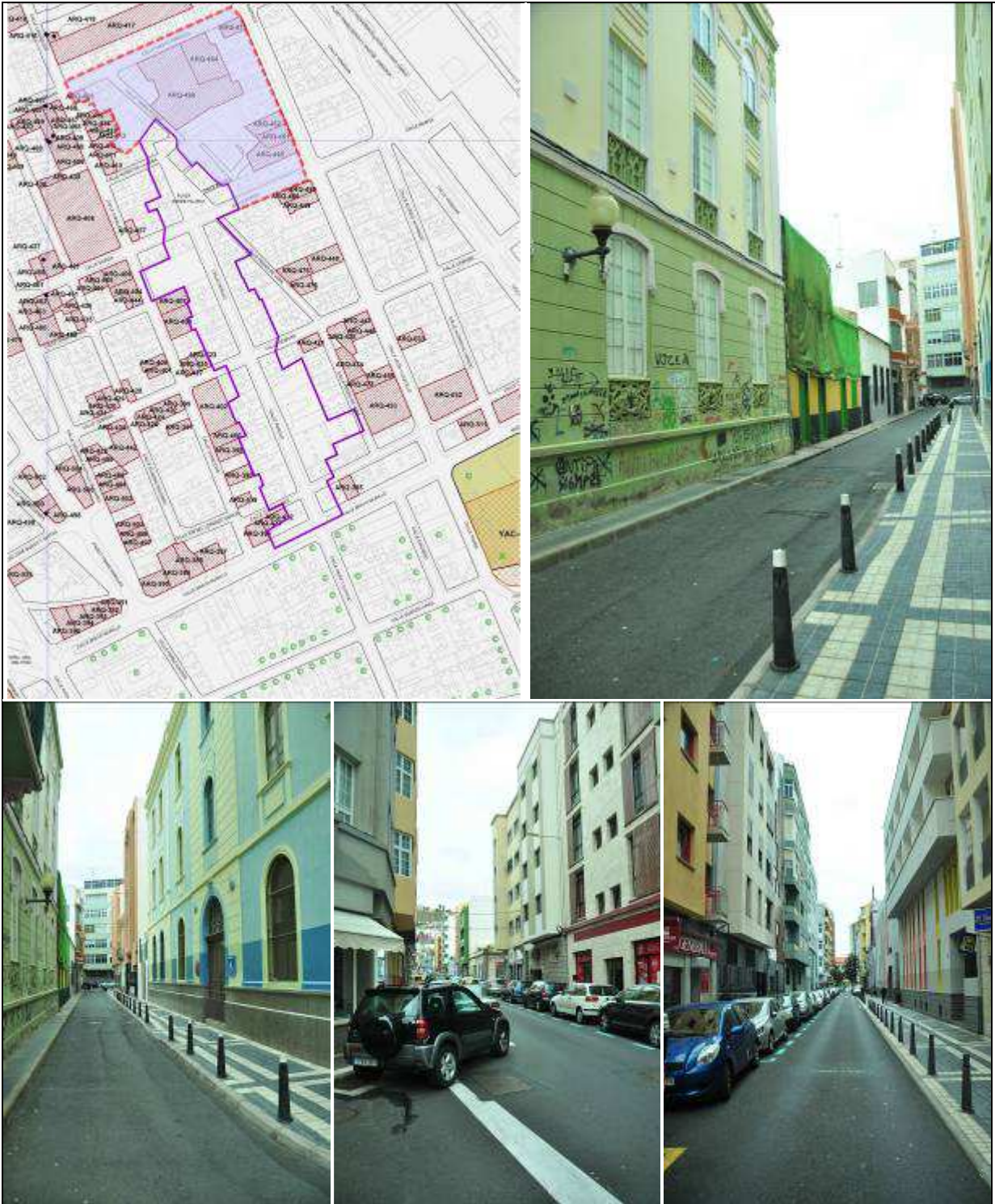
Frente a la fisonomía identificativa de la calle Perojo, el conjunto edificado en este borde manifiesta una vinculación orientada hacia la destacada volumetría, en especial en el margen de la calle de León y Castillo. Este rasgo conforma una envolvente física que separa visualmente el espacio delimitado en este Plan respecto al espacio urbano en su cuadrante nororiental.

La componente de patrimonio histórico-arquitectónico que nos interesa especialmente como rasgo de cualidad paisajística se define en este caso en una situación similar a la que observamos en el borde de la calle Pedro de Vera, incluso, con resultado de menor relevancia.

Se distingue en esta ocasión por la presencia del conjunto del Colegio Claret y la Iglesia de Sagrado Corazón de María, que con su alcance superficial aporta un rasgo de monumentalidad y singularidad cultural a este entorno. Luego, el conjunto de connotaciones racionalista y neocanario-ecléctico en varios inmuebles de la calle León y Castillo dispersan dicho papel de representatividad.



Figura 22. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE NORTE



2.5.4 Relación con el borde sur de la calle Bravo Murillo y Barrio de Triana.

Se corresponde con el frente urbano en el borde Sur del ámbito ordenado, compartiéndose fachada con la calle Bravo Murillo.

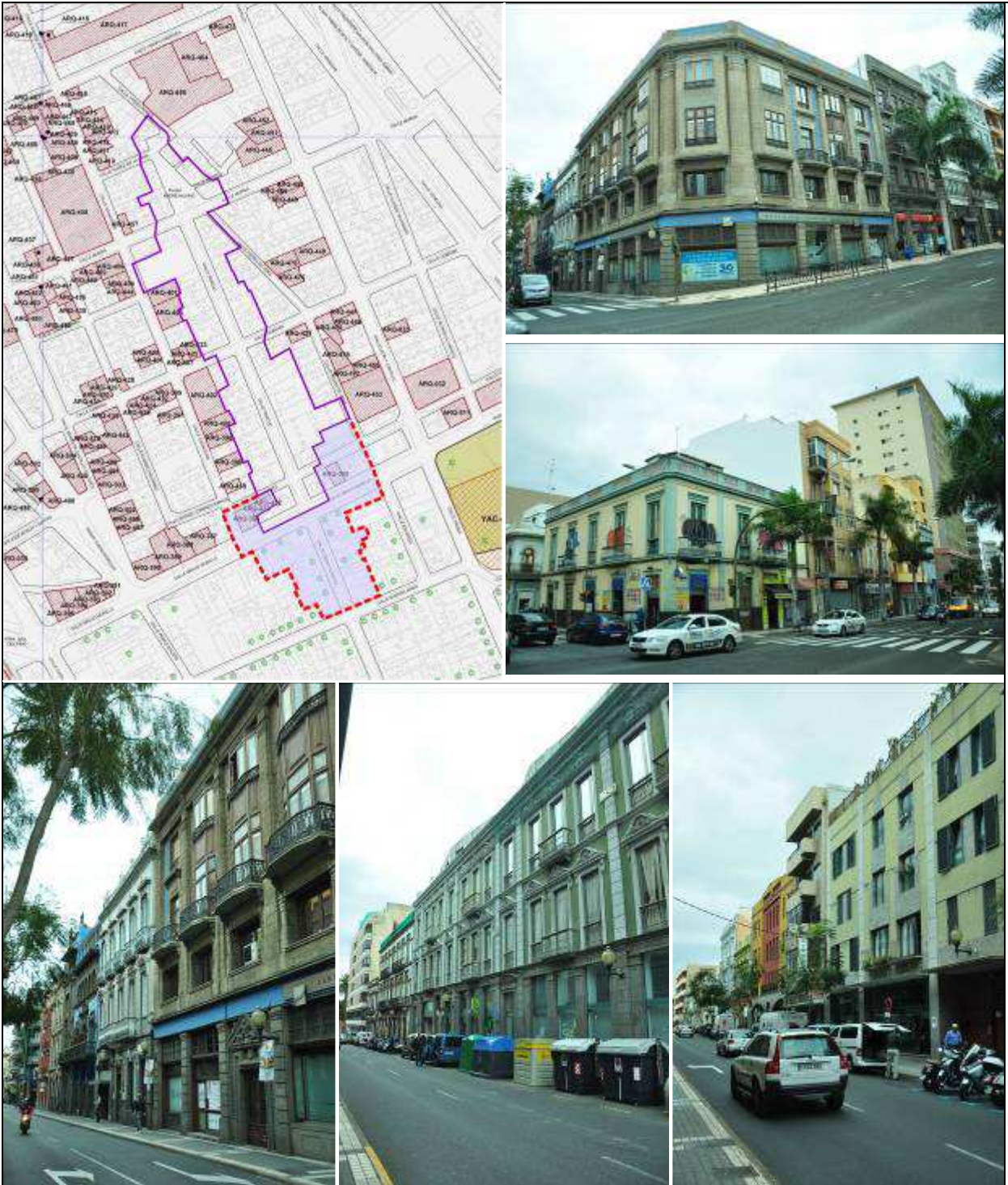
Su relevancia paisajística es manifiesta por la perspectiva que desde la calle Perojo se ofrece en la cuenca visual que se introduce en el Barrio de Triana (Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico). En este caso, podemos considerar el ámbito de ordenación como una prolongación longitudinal del centro histórico de la ciudad, en cuya relación se percibe genéricamente el tránsito de proceso urbanizador desde el siglo XIX hacia el siglo XX.

La anchura de la calle Bravo Murillo hace de elemento diferenciador que sólo matiza esta relación formal e incluso la fortalece en tanto recorrido de la antigua Muralla de la ciudad y muestra el papel de crecimiento extramuro en el modelo urbanístico histórico para el caso del espacio que abordamos en este documento.

La coexistencia de un conjunto edificado de interés histórico-arquitectónico en ambos márgenes es una característica definitoria, aunque en el caso de la calle Perojo se aprecia una formalización paisajística más homogénea devenida de la tipología constructiva predominante. Incluso, es paradigmático que los cuatro inmuebles que conforman esta intersección viaria y de relación urbana presentan valores culturales en este sentido.

La relevancia ambiental es contrastada, ya que se trata de un contacto entre barrios con destacada implicación en el escenario o imagen unitaria del ámbito ordenado; tal como observábamos en su momento con la Plazoleta de Padre Hilario. Sin embargo, la actual función de tránsito de vehículos dentro del sistema viario de esta zona de la ciudad, en especial con el recorrido transversal de la calle Bravo Murillo y su relevancia jerárquica, condiciona especialmente las soluciones que puedan darse en esta puesta en valor.

Figura 23. CARACTERIZACIÓN PAISAJÍSTICA CON EL BORDE SUR



3 ANÁLISIS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA. EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA CALLE PEROJO

3.1 LA REFERENCIA. EL PROCESO HISTÓRICO DE FORMACIÓN DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO.

El contexto en que aparece y se desarrolla 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.

Entonces, la ciudad experimentó un constante crecimiento de su población residente, llevándole de acoger 14.308 personas (1857) o 20.756 (1887) a integrar un volumen de 66.461 en 1920, con el ámbito ya conformado en su mayor parte.

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.

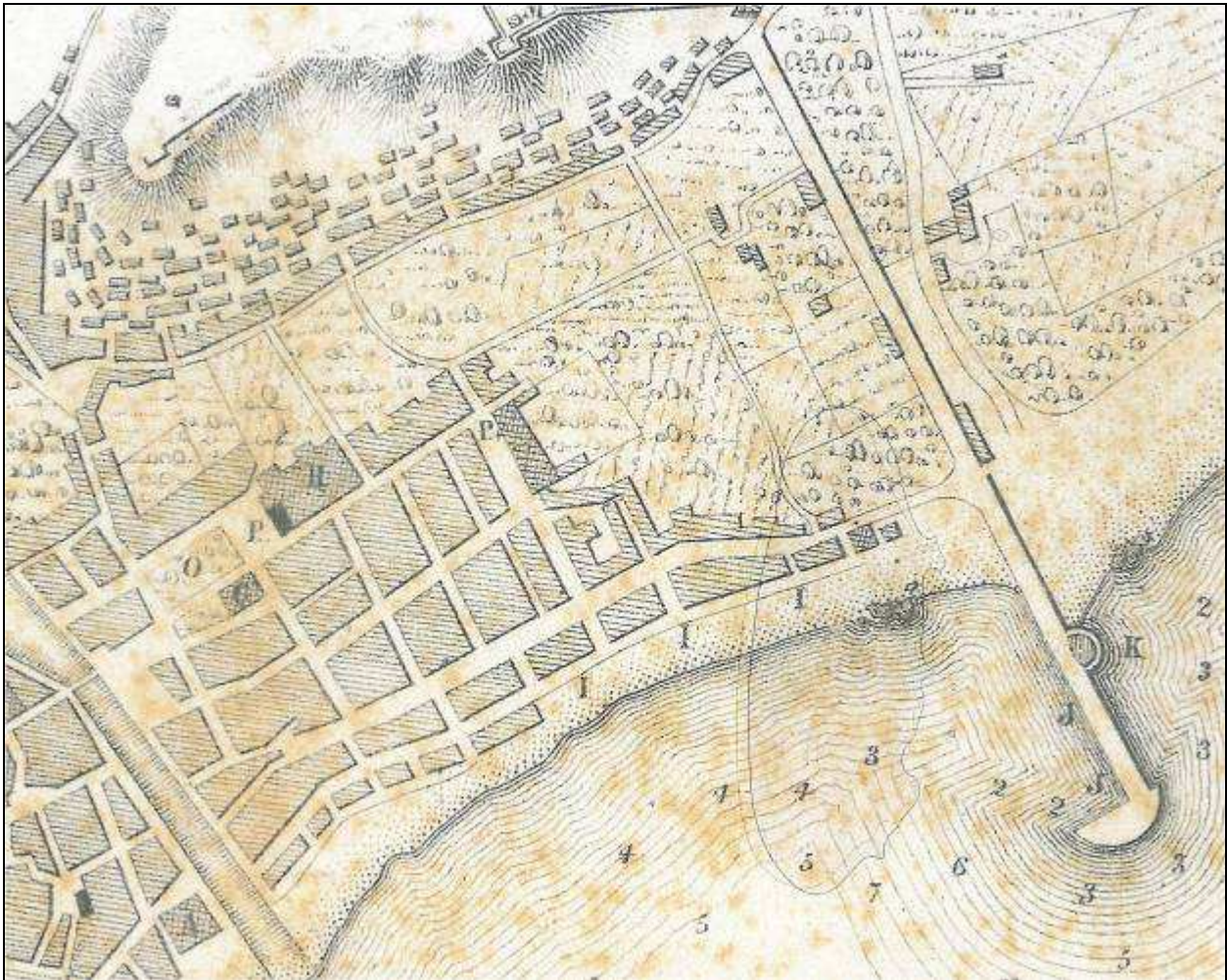
Las necesidades de conexión del casco histórico con el entorno rural de lo que hoy es Ciudad Alta (hacia el oeste e interior) y con la nueva zona portuaria (hacia el norte) motivó a mediados del siglo XIX el derribo de la Muralla Norte y su sustitución por el Paseo de Los Castillos (luego Camino Nuevo, y actual C/. Bravo Murillo), así como la sustitución del antiguo camino de acceso a La Isleta por la carretera de Las Palmas al Puerto (hoy C/. León y Castillo).

Dos ejes estructurantes orientaron entonces las primeras fases de crecimiento de la ciudad a partir del Barrio de Triana, dando paso a la trama que hoy se identifica como Arenales-Canalejas a partir de los primeros años del siglo XX. Ya en los años 30s podía observarse una proporción destacada de esta zona ya conformada, incluyendo el Conjunto Histórico que ordenamos en el presente Plan.

Veamos un resumen de planos antiguos a modo indicativo de este proceso general.

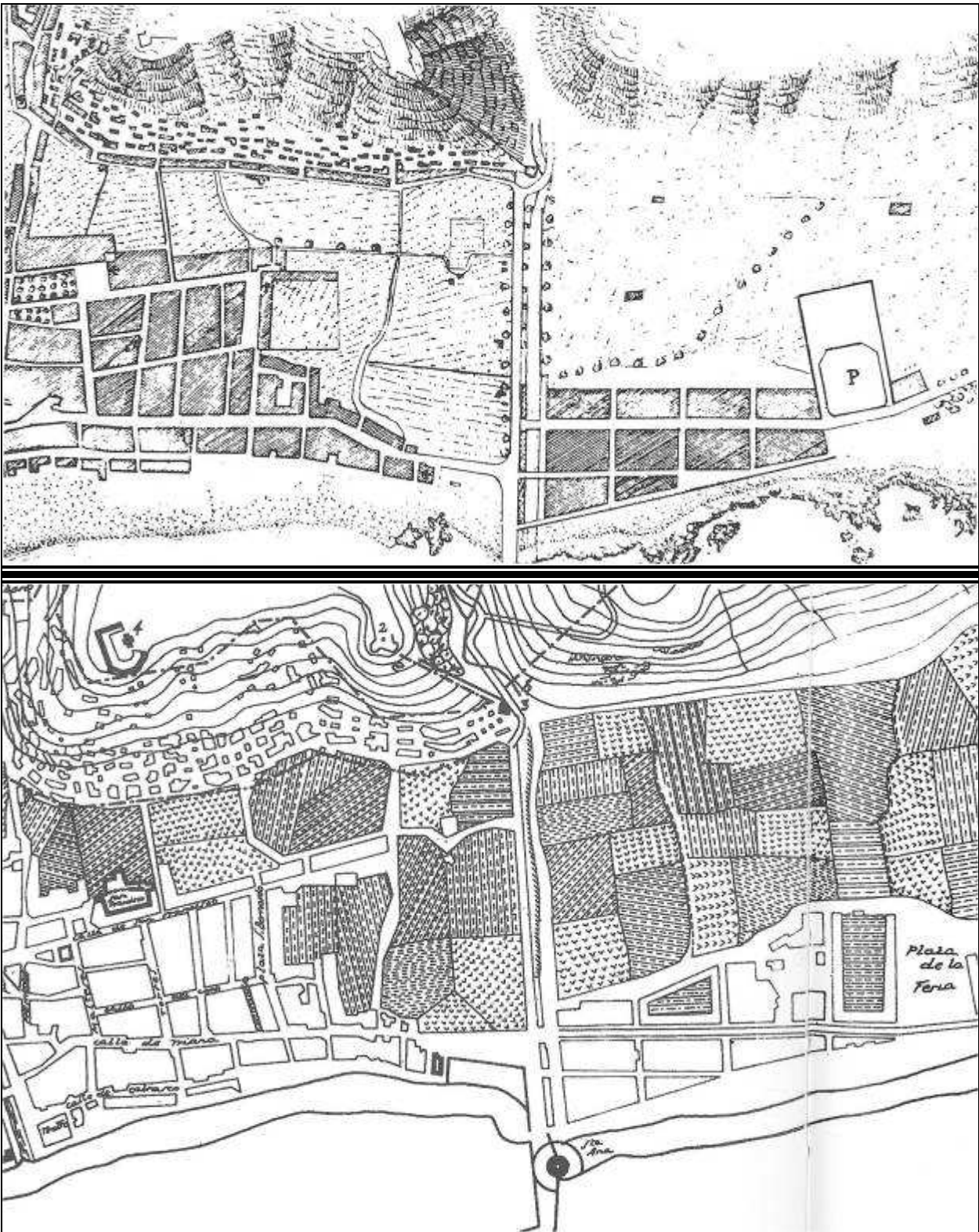


Figura 36. Situación del entorno en 1857



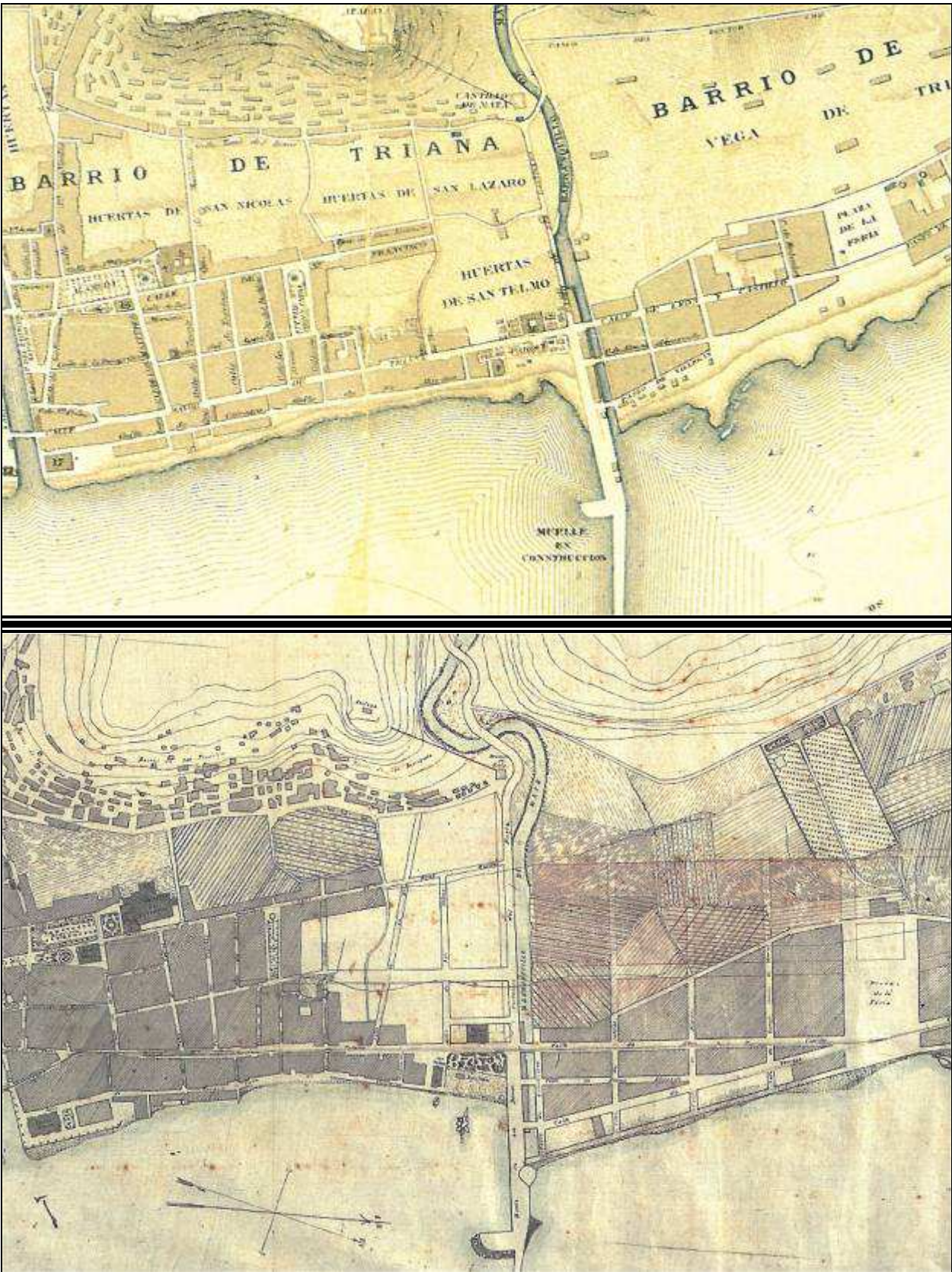
Fuente. *Plano de la Ciudad*. Antonio Bethencourt Sortino. 1857. Cabildo de Gran Canaria. Casa de Colón.

Figura 37. Situación del entorno en 1864 (arriba) y 1874 (abajo)



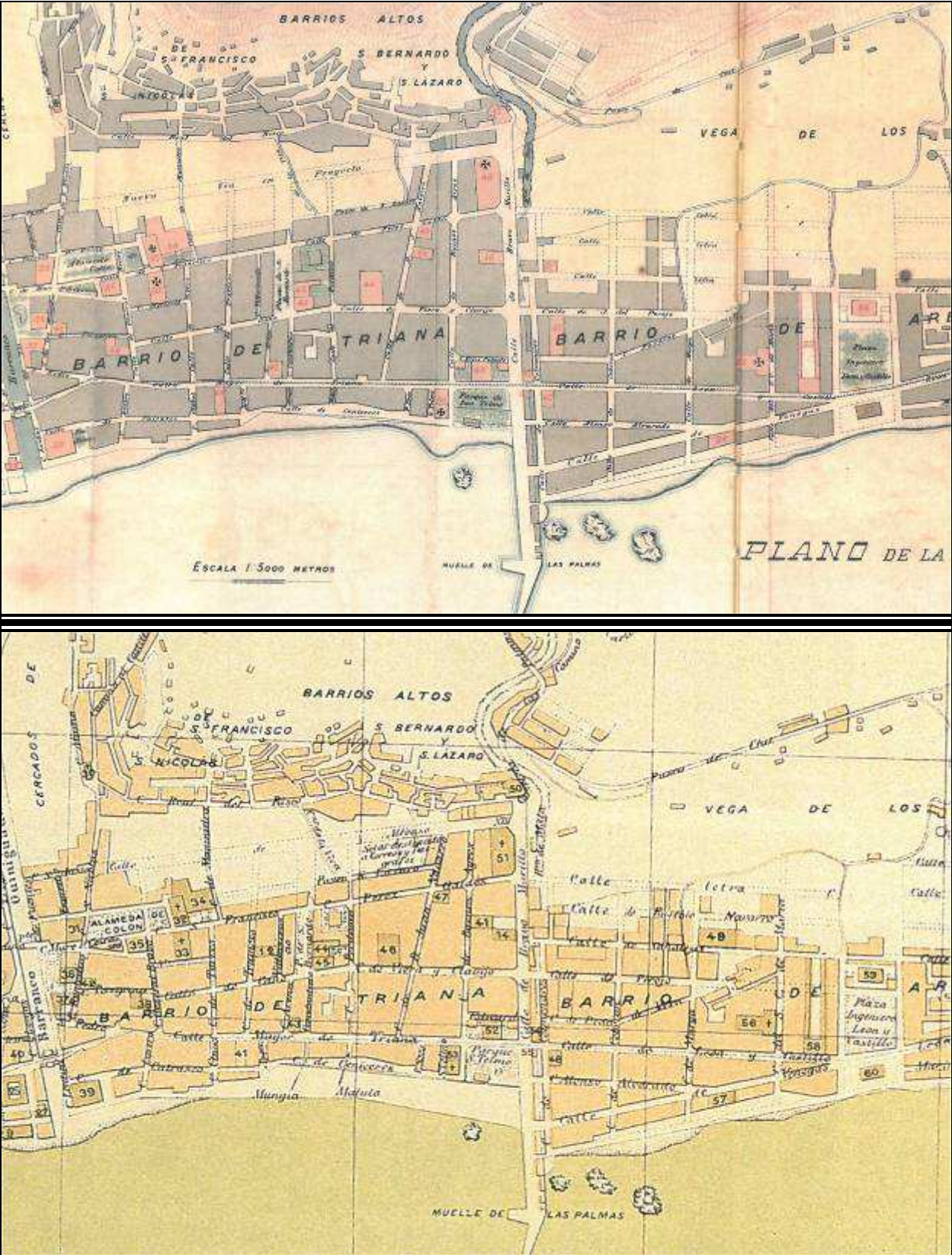
Fuente. *Plano de Las Palmas*. Juan de León y Castillo. 1864, y *Plano de la Ciudad de Las Palmas*. Tomás Clavijo. 1874. Cabildo de Gran Canaria. Casa Colón.

Figura 38. Situación del entorno en 1883 (arriba) y 1898 (abajo)



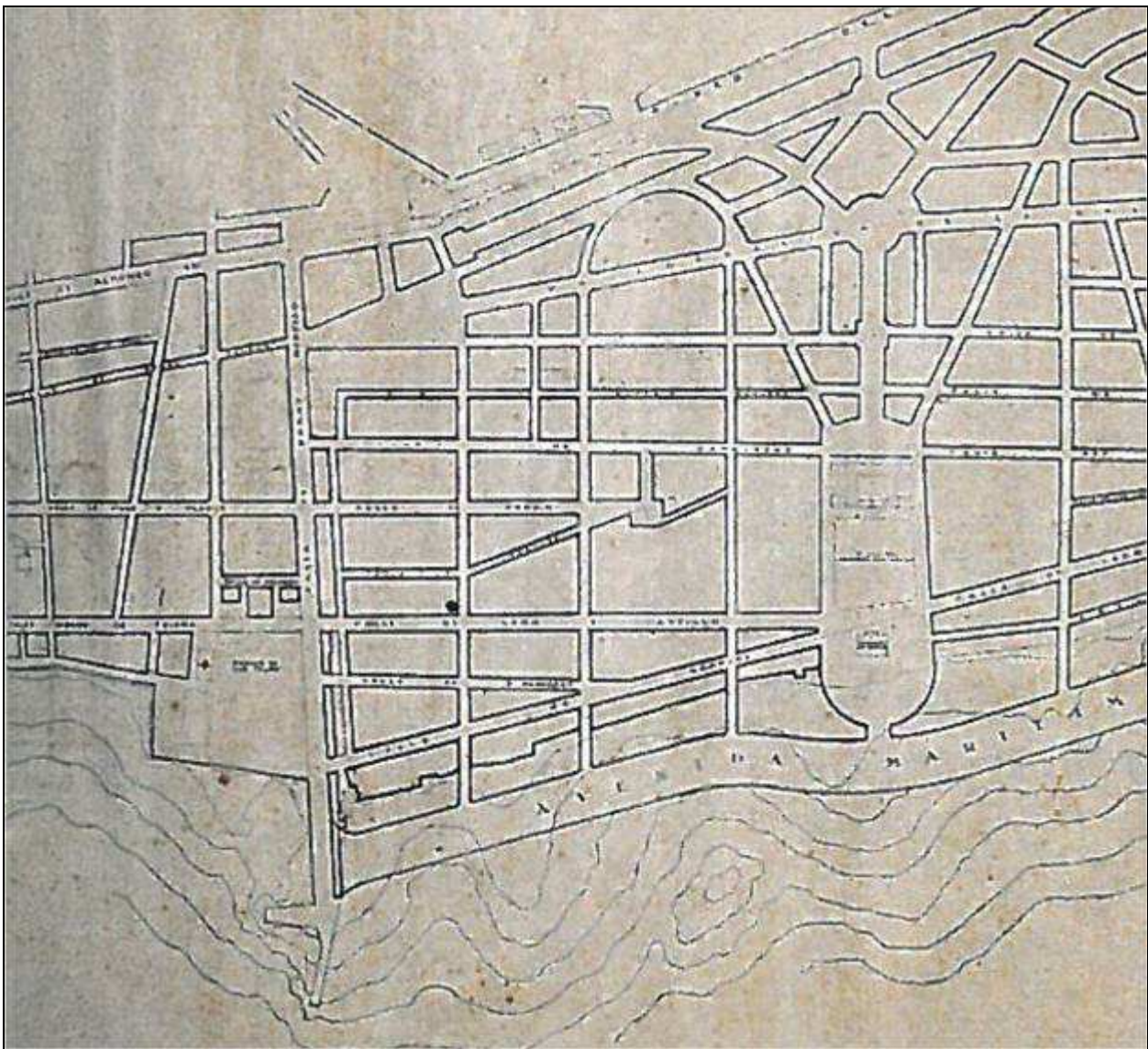
Fuente. *Plano de la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria*. Luis F. López Echegarreta. 1883, y *Las Palmas de Gran Canaria*. Laureano Arroyo. 1898. Cabildo de Gran Canaria. Casa Colón.

Figura 39. Situación del entorno en 1911 (arriba) y 1914 (abajo)



Fuente. Plano de la Ciudad del Real de Las Palmas. Fernando Navarro. 1911, y Plano de Las Palmas. Benito Chías Carbó. 1914. Cabildo de Gran Canaria. Casa Colón.

Figura 40. Situación del entorno en 1930



Fuente. *Plano de Las Palmas, Barrio de Arenales, Las Alcaravaneras y Santa Catalina*. Miguel Martín Fernández de la Torre. 1930. MARTÍN, GALÁN, F., 2001.

En ese proceso expansivo del barrio de Triana hacia el ámbito de ordenación ya se advertía por estas fechas el papel estructurante de tres vías en sentido sur-norte, las cuales acabarían teniendo un papel crucial en la configuración de Canalejas. En el perímetro costero, destacaba la vía primigenia de la actual calle Mayor de Triana. En el perímetro interior, la calle de San Francisco (hoy de Pérez Galdós) se abría paso entre las huertas con sus frentes de viviendas que anunciaban su prolongación. En el tramo central, la calle Cano se extendía hacia San Bernardo, a partir de donde más tarde lo haría la calle Viera y Clavijo.

Ésta última tendría una especial incidencia en el ámbito del Plan, dado que la calle Perojo se concibe como su prolongación una vez superada la calle transversal de Bravo Murillo.

En ese esquema, la Carretera del Puerto o calle León y Castillo sirvió de apoyo durante la segunda mitad del siglo XIX para una primera formación de manzanas con recorrido longitudinal a sus márgenes, conocidas en su momento como “casas de fuera de la portada”. A éstas, las podemos considerar el germen del barrio de Canalejas. Hacia 1864, este grupo edificado ya alcanzaba la Plaza de La Feria, adquiriendo una condición de trama organizada a través de las actuales calles de Alonso Alvarado, Colmenares y Venegas, así como los tramos más costeros de Obispo Rabadán, Murga y Cebrián.

En 1890, el arquitecto municipal Laureano Arroyo realizó el proyecto de apertura de las vías sobre las Huertas de Triana, a la vez que se realineaba definitivamente la "panza" de la calle Triana. Según ese proyecto, la prolongación de la calle Cano (Viera y Clavijo desde 1901), de veinte metros de anchura, conservaba aquella vieja idea de ser una de las tres salidas importantes de la ciudad. Más tarde, ya en el primer Plan urbano para la ciudad –redactado entre 1892 y 1898 de acuerdo con la ley de Ensanche de Poblaciones de 1876–, Arroyo propuso continuarla al menos hasta el barranquillo de Ciudad Jardín (hoy C/. Maestro Valle). Ese acceso es el que, sobre la finca de los Perules y en su primer tramo al norte del Camino Nuevo, configuró la calle Perojo.

En la primera década de este siglo se añadió la urbanización de las fincas de los Tarrales y Perules. La propuesta de urbanización de este sector es también de Laureano Arroyo, y sus límites se situaron entre las actuales calles de Colmenares, Pedro de Vera, Murga y Senador Castillo Olivares.

Su propuesta de manzanas rectangulares tomó las dimensiones para sus lados mayores de lo ya hecho en la parte de naciente. Así, entre las calle Colmenares–Murga y Pedro de Vera–Senador Castillo Olivares trazó siete manzanas además de lotes parciales (como la noroeste de la calle Eusebio Navarro y, en la calle Jaime Balmes, las manzanas al norte cortadas por una servidumbre de paso). Sólo la parte de la manzana más al norte de la calle Pedro de Vera no se parcela, aunque fue edificada entre 1911 y 1915.

Contempló el mismo tipo de parcela rectangular y profunda, producto de la subdivisión de la manzana, pero con dos orientaciones distintas: en su mayoría tienen el lado mayor paralelo a las calles transversales y sólo en la calle Jaime Balmes el lado mayor paralelo a las longitudinales de Canalejas y Eusebio Navarro.

Podemos destacar en ese plano el límite oeste que se definió mediante una acequia que antecedió a las fincas cultivadas, el muro que desde la misma se prolongó hasta la

calle Pedro de Vera y algunas edificaciones preexistentes que se encontraban fuera de trazado y que desaparecieron.

Pero aquella propuesta de parcelación fue transgredida en el momento de la edificación.

Además de parcelarse en sentido transversal en las esquinas, se concentraron dos o más parcelas previstas para viviendas, con el fin de destinarlas a otros usos (el Convento de las Siervas en la esquina Canalejas/Cebrián; las Fábricas de Cerveza "La Salud" y de Chocolate entre Canalejas–Eusebio Navarro, Garages como el "París" en Perojo–Canalejas o en Senador Castillo Olivares/Cebrián y la Fundición Hijos de Enrique Sánchez en Perojo). Por último, la calle Colmenares quebró su trazado a partir de Canalejas por la edificación sobre el barranquillo de Mata y la huella del antiguo estanque de la finca que quedó en el achaflanado de su esquina.

En el plano de la ciudad que dibujó Fernando Navarro en 1911 el ámbito se ve construido hacia el oeste, de tal modo que la calle Perojo ya estaba consolidada hasta la C/. Murga y se ocuparon manzanas en tres calles paralelas más ("d", "e", "f" –Canalejas, Eusebio Navarro y Senador Castillo Olivares–), y coincidiendo la última con la desembocadura de la calle Pérez Galdós. Unas líneas de trazos refleja el objetivo de que la calle Perojo se continuase hasta la fachada de la "Fábrica de luz" en el lateral oeste de la Plaza de la Feria.

En un plano algo posterior dibujado por Benito Chías (h. 1914), se ve cómo se siguió ocupándose el lote hacia el oeste, sobre las calles Canalejas y Eusebio Navarro. Aún no había fachada hacia la de Senador Castillo Olivares. En un levantamiento más detallado realizado por la Compañía del Agua (h. 1912–1920), el límite de lo construido siguió en la acequia al oeste y tanto en Canalejas como en Eusebio Navarro se interrumpía la edificación con solares o cultivos.

Por último, es en estos planos citados (Navarro, Chías) donde encontramos por primera vez el trazado y la edificación del Bosque. Se desconoce su origen, aunque gran parte de la edificación actual es una reconstrucción iniciada desde la primera década del siglo XX. Por tanto, y puesto que Laureano Arroyo terminó ahí su propuesta aunque indique el arranque de la manzana, podemos concluir su origen probable en los momentos iniciales del barrio, cuando Francisco de la Torre hizo la distribución de esas calles. Además alguna arquitectura del interior de El Bosque es de esos años.

El Plan de Miguel Martín Fernández de la Torre (1923-1930) estudió el trozo de ciudad comprendido entre los sectores de Arenales y Santa Catalina–Canteras, acompañado de proyectos de urbanización independientes para Triana y el Puerto. Para el sector de Arenales que estudiamos se dibuja la solución de las áreas todavía no construidas al

oeste de la calle "f" y en el entorno de la Plaza de la Feria o de León y Castillo, al norte de la calle del Corazón de María (hoy Obispo Rabadán).

En ambos casos se acudió a una modalidad afín: tres calles que parten del cruce Pérez Galdós/Bravo Murillo hacia el norte (la vieja calle "f" <luego C/. Fontana de Oro y ahora C/. Senador Castillo Olivares>); el Paseo de Tomás Morales (que se eligió como la conexión superior con el Puerto); y la calle "A", mucho más tarde de C/. Angel Guerra) y otras tres hacia el oeste que partían desde el eje de simetría de la fachada de la Fábrica de la Luz (luego Gobierno Civil) a la Plaza de la Feria hasta una rotonda (la vía central).

Como sabemos, el Plan no se llevó a cabo más que a partir de desarrollos parciales, en base a proyectos de urbanización y a lo largo de la década de los años 30s, de tal modo que ya a partir de 1934 encontramos expedientes incoados para la edificación residencial tanto en la "prolongación de Pérez Galdós" como en "Fincas Unidas". Más tarde, ya en los años 50s, se colmató el extremo norte y, en las dos décadas siguientes, lo hizo toda el área de equipamiento docente a poniente de la calle Tomás Morales.

Figura 41. **Situación del entorno en 1949**



Fuente. *Foto aérea*. Servicio Geográfico del Ejército. 1949.

Figura 42. Síntesis gráfico del entorno urbano de Canalejas durante las primeras décadas del siglo XX



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

3.2 EVOLUCIÓN ESPECÍFICA DE LA CALLE PEROJO.

A principios del siglo XX, la calle Perojo estaba ya alineada, parcelada y acondicionada para iniciar la edificación. No obstante, ya en el dibujo del Plan de Laureano Arroyo pueden observarse condicionantes para su desarrollo.

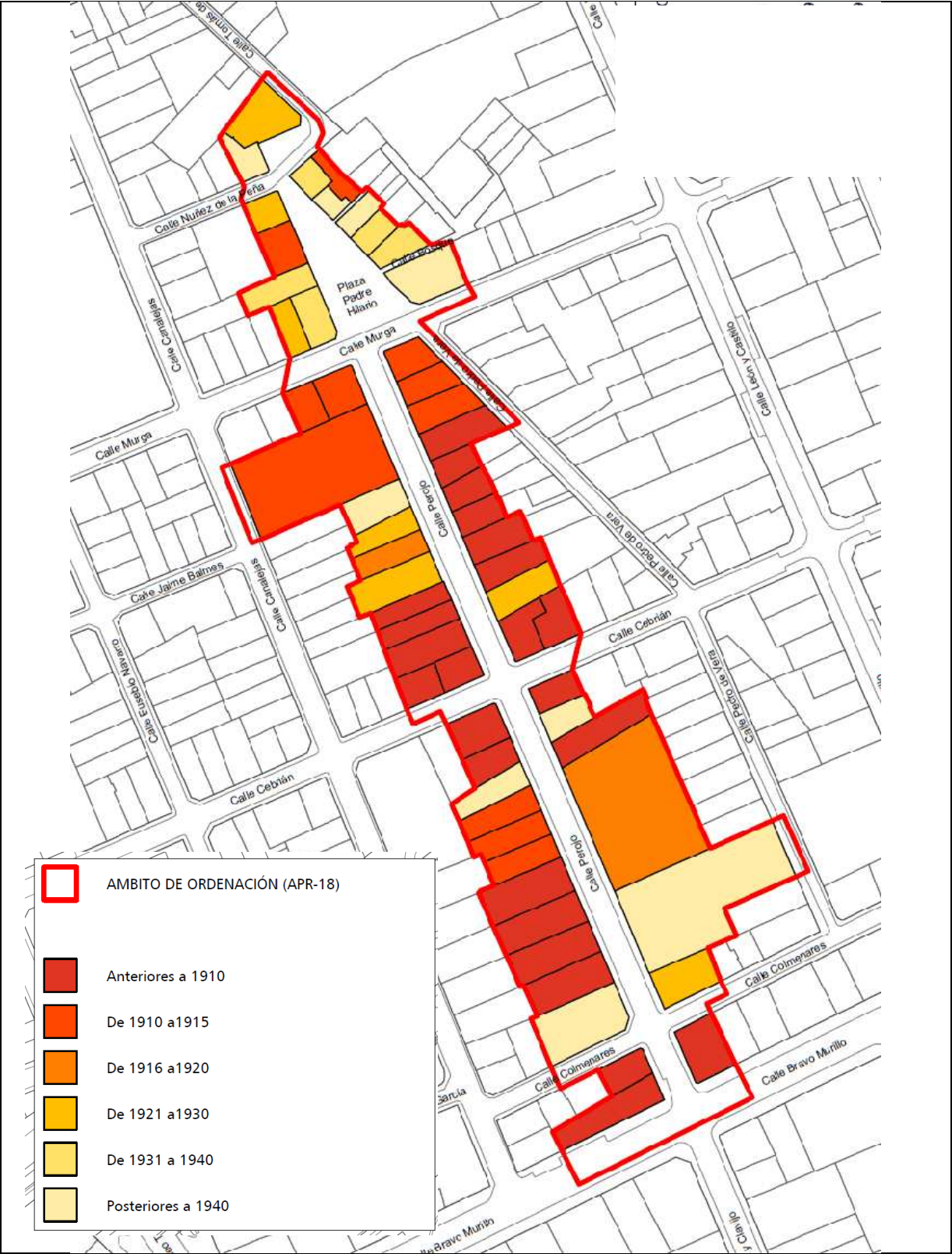
En una serie de líneas superpuestas aparecieron las fincas agrícolas a urbanizar, los trazados preexistentes y los proyectados, lo que significaba demasiados intereses encontrados. La dificultad de acuerdo entre los propietarios de las fincas de los Tarahales y los Perules, al norte y Fincas Unidas al oeste, la escasa fuerza política municipal y la relativa autonomía de la "finca de los ingleses" (más al norte), hicieron inviable la continuación de Perojo más allá de la Plaza de la Feria.

En el Plano de Navarro se ve casi todo el ámbito delimitado en el Plan ya construido hasta la calle Murga y una placetilla (actual Paleta. de Padre Hilario) donde se iniciaba la actual Tomás de Iriarte-Núñez de la Peña, a la espera –tal como se planificó-grafió– de ser prolongada hasta la referida Plaza de la Feria y atravesando para ello la calle Obispo Rabadán.

La "Fábrica de la luz" en el límite oeste de la Plaza (en el lugar del actual Gobierno Civil-Delegación de Gobierno) se había alineado a la espera de esa calle que, como podemos comprobar hoy día, nunca llegó. De hecho, en el Plan de Miguel Martín ya se había abandonado esa idea para apoyar, en cambio, la continuidad hacia el Puerto de la calle Pérez Galdós –la tercera vía– a lo largo del nuevo paseo de Tomás Morales. Perdido, pues, todo su sentido estratégico, la calle Perojo adquirió entonces un valor de vía local o interior del barrio.

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.

Figura 43. Antigüedad de los actuales inmuebles. Proceso de formación urbana de la calle Perojo



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas y Catastro.

Si bien en este apartado se han desglosado la edad de las edificaciones con mayor pormenorización, con objeto de fijar temporalmente la creación de la calle Perojo (antes de 1915 ya estaba prácticamente ejecutada), en el plano de información (plano I.10 “Antigüedad de los actuales inmuebles”) se ha realizado una partición temporal **considerando la proximidad estilística**, de ahí que se establezcan tres intervalos: hasta 1930, entre 1931 y 1960 y posteriores a 1960.

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 ámbito ordenado.

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.

Morfológicamente, la calle se integra dentro de la formación correspondiente al segundo período de crecimiento del barrio de Canalejas, integrada de modo aproximado entre las calles Pedro de Vera y Eusebio Navarro. Coincide con el sector central que surgió entre finales del siglo XIX y primer tercio del XX, a raíz de la urbanización ordenada en el Plan General elaborado por Laureano Arroyo (1898). Esta intervención se llevó a cabo mediante planes de urbanización con planteamientos tipo ensanche, utilizando un trazado organizador de tipo reticular como instrumento técnico para delimitar el suelo público del privado, y una organización del espacio en manzanas regulares con una compartimentación interna para marcar el suelo edificable.

El trazado viario apareció constituido por una serie de calles paralelas que abren el barrio de Triana con el conjunto urbano de Arenales, con dirección sur-norte, siendo la calle Perojo la vía central que se interrumpe con la Plazoleta de Padre Hilario.

Las manzanas que deja este trazado reticular presentan mayormente formas rectangulares, con anchos que oscilan entre los 50 y 75 metros y longitudes entre 100 y 140 metros.

En todos los casos, la compartimentación interna de estas manzanas es mucho más regular que en el tramo más cercano a la calle de León y Castillo y el barrio de Triana, y al igual que en otras zonas de la ciudad que surgieron a partir de proyectos de urbani-

zación con un protocolo de semi ordenación urbanística. Se planteó un patrón o parcela tipo de 100–200 m², con unas dimensiones que oscilan entre 6–10 m² de fachada y 20–25 m. de fondo, que se adaptaba perfectamente a la tipología edificatoria que se implanta en la zona: la vivienda de una o dos plantas.

3.3 LAS INVARIANTES ARQUITECTÓNICAS DE LA CALLE PEROJO.

3.3.1 La definición de los modelos arquitectónicos de interés durante las primeras décadas del siglo XX

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.

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

- La especialización de las piezas denominando cada estancia de acuerdo con su uso <algo muy corriente ya en los Manuales de Arquitectura desde mediados del siglo XIX>.



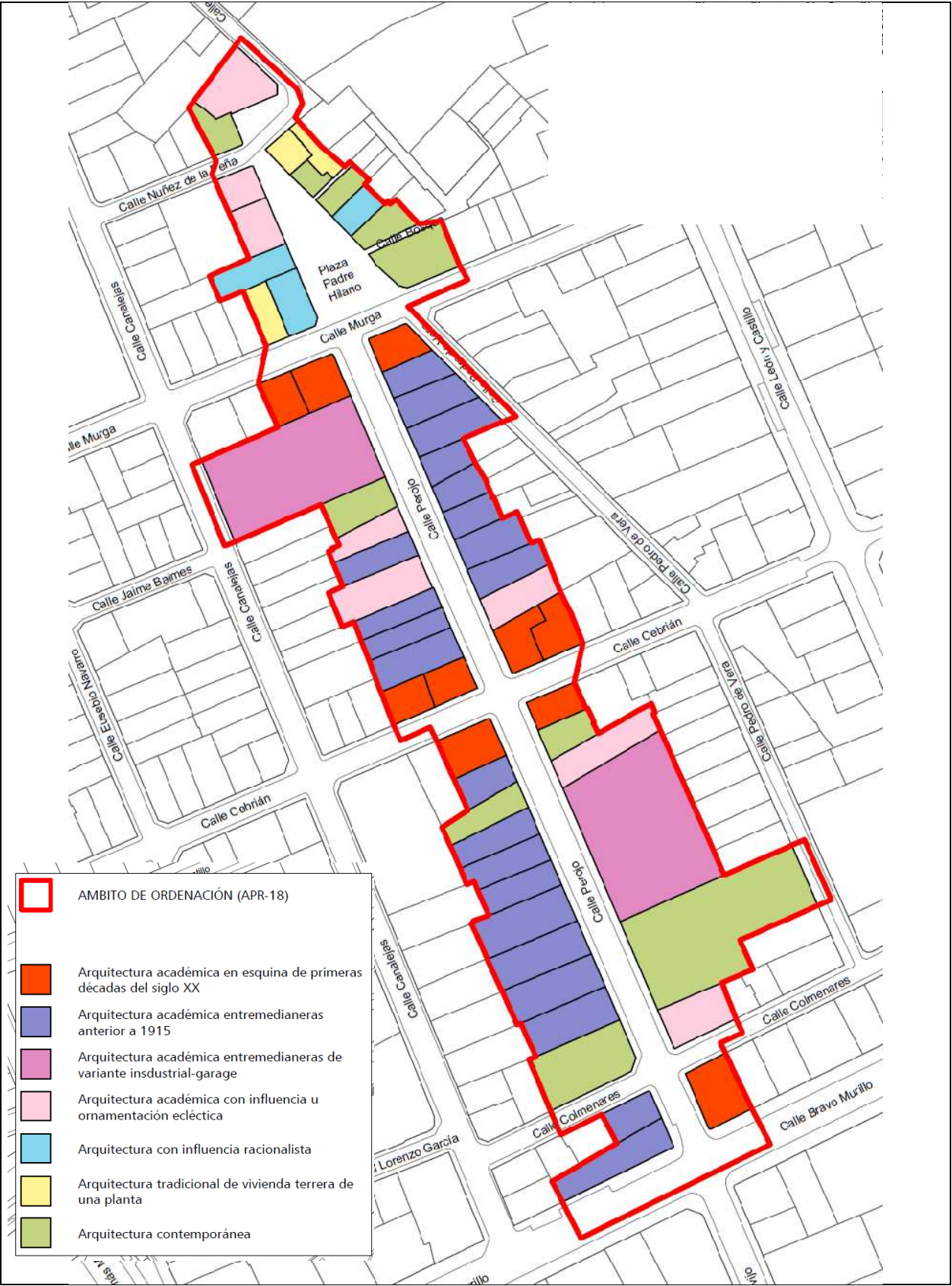
- La situación de las piezas "nobles" <alcoba, sala, gabinete> en la fachada; el resto, alineadas junto a las medianeras.
- La colocación de la escalera en la segunda crujía, guardando una relación a menudo "escenográfica" con un patio principal.
- La posición del bloque de servicios –cocina, despensa, aseos– junto con el comedor y al fondo de la edificación.
- La aparición en planta alta, en la vertical del lugar ocupado por el o los zaguanes, de otra estancia más o la ampliación de las mismas de planta baja.
- La importancia del pasillo o galería que va estructurando las piezas, estando éstas además conectadas por puertas interiores.
- El uso de la azotea, que es siempre plana y transitable, a la que se llega por una escalera de servicio independiente de la principal.
- Una estructura de muros de carga paralelos a fachada <definiendo así la primera crujía> y a las paredes medianeras para el sostén del resto del edificio.

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

La horizontalidad dominante en la arquitectura original de la calle Perojo, al igual que en su entorno inmediato del barrio de Canalejas sólo se rompió en algunos de los pocos ejemplos no residenciales: la Fábrica de la luz en la Plaza de la Feria, la torre de la Iglesia del Corazón de María o la chimenea de la fábrica de cerveza "La Salud". Por su parte, tanto el Convento de las Siervas de María como el Instituto, ambos en Canalejas y con proyectos de Fernando Navarro, se organizaron en torno a grandes patios.



Figura 44. Modelos de formalización histórico-arquitectónica en el conjunto edificado del ámbito



Si bien se ha hecho el esfuerzo de desglosar el estilo académico en todas las variantes presentes en el ámbito: entremedianeras, en esquina, industrial-garaje, en el plano de información relativo a los “modelos de formalización histórico-arquitectónica” (plano I.11) y en coherencia con los intervalos de años reflejados en el plano I.10, se ha agrupado la arquitectura académica plasmando los siguientes modelos: arquitectura académica, arquitectura académica con ornamentación ecléctica, arquitectura racionalista, arquitectura tradicional de vivienda terrera de una planta y arquitectura contemporánea.

3.3.2 El modelo de arquitectura académica en esquina

Los inmuebles para los que se constata una mayor antigüedad corresponden con los situados en la esquina de la Calle Perojo con la de Bravo Murillo, durante el tránsito del siglo XIX al XX.

Sin embargo, los primeros proyectos en el interior del área APR-18 que se ordena en este Plan no se diseñan para las manzanas del inicio de la Calle, como cabría esperar como proceso de ensanche del barrio de Triana y continuación de la actual calle Viera y Clavijo, sino en las cuatro esquinas de intersección con la calle Cebrián entre 1904 y 1907.

Aquí el arquitecto Laureano Arroyo desarrolla en varios modelos uno de los tipos arquitectónicos fundamentales. Se caracteriza por parcelas cuadradas distribuidas según esquemas circulatorios en torno a patios, siendo un ejemplo significativo el de las dos casas para los señores Galván y Marrero (nº 20) <una de las cuales desapareció para ser sustituida por un edificio de siete plantas> con las escaleras en el patio situado junto a la medianera <en el centro si analizamos las dos casas conjuntamente>.

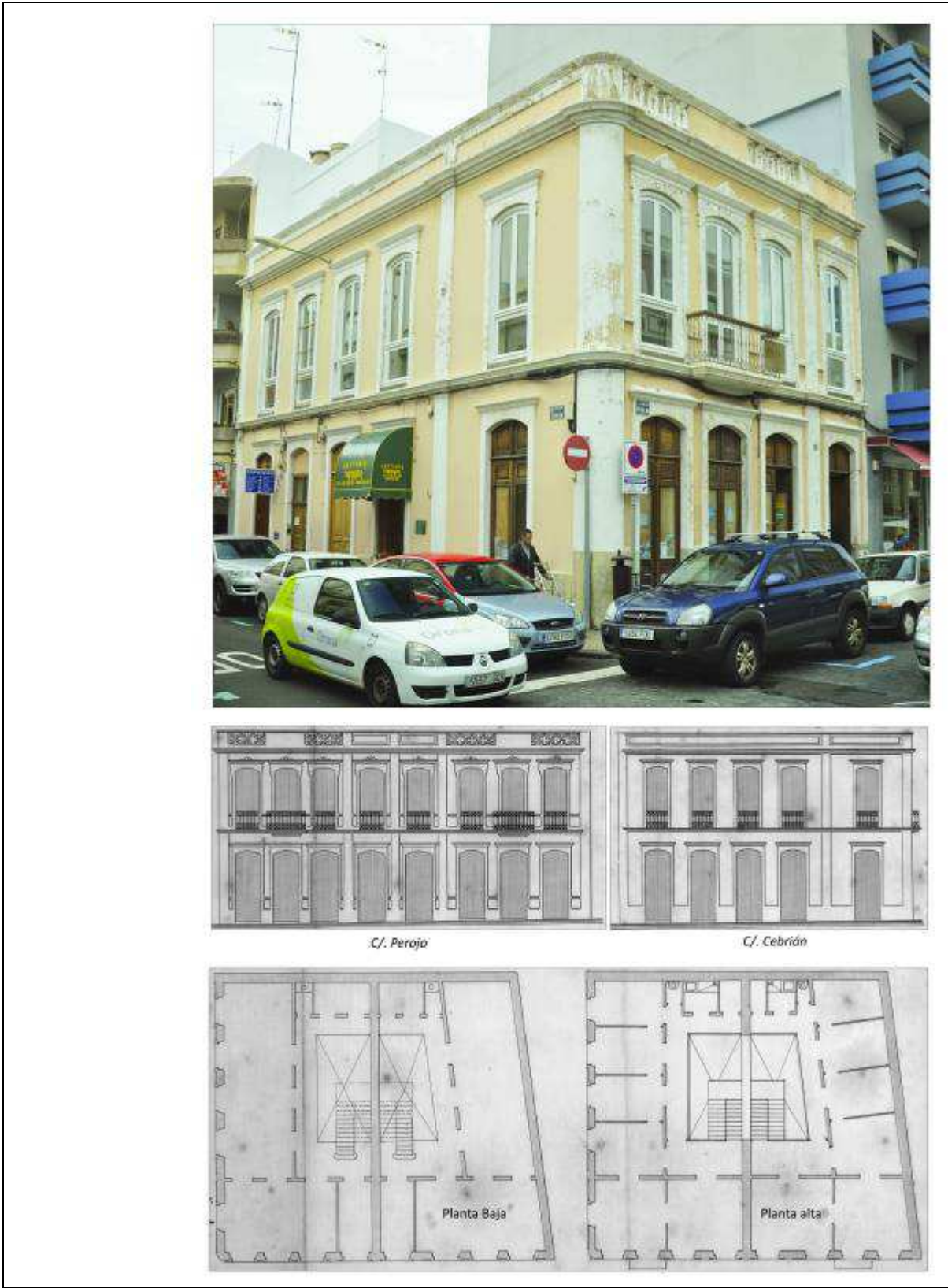
En todos estos casos de esquina, las plantas bajas se dedicaban a almacén o locales comerciales. Más tarde, en 1915, Fernando Navarro proyectó para Don Santiago Peñate en la esquina de la calle Perojo (nº 45, esquina con la calle Murga) otro ejemplo de este tipo, con el patio central completamente rodeado por la galería acristalada que adquirió en la vivienda de planta baja el estatuto de espacio vividero.

Figura 45. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica en esquina.
Ejemplo de C/. Perojo, 22, esq. C/. Cebrián, 34



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 28, Exp. 57, Orden 19, 1904). Laureano Arroyo.

Figura 46. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica en esquina.
Ejemplo de C/. Perojo, 20, esq. C/. Cebrián, 29



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 30, Exp. 572, Orden 1, 1905). Laureano Arroyo.

3.3.3 Los modelos de arquitectura académica en planta rectangular entre medianeras

El otro tipo, del que sobre todo el arquitecto Fernando Navarro realizó varios modelos, es el que se desarrolla en las parcelas profundas entre medianeras, siendo en número de inmuebles y superficie el de mayor presencia en el Conjunto Histórico.

Funciona con corredor central y piezas a uno y otro lado, por lo común dormitorios en la medianera sur y el conjunto escalera-patio, servicios (cocina, despensa, aseo) y comedor en la norte, estando el baño tanto en esta banda como entre los dormitorios. Cuando la alcoba no está en la fachada ocupa el primer lugar entre los dormitorios, más cerca del recibidor.

Entre todas ellas destacan sobre todo las casas proyectadas por Navarro entre 1909 y 1914 a lo largo de la acera poniente de la calle, entre Colmenares y Cebrián (nº 7 a 17).

Aquí encontramos también un subtipo constituido por la aparición del doble zaguán, que separa los accesos a cada vivienda <y reduce el espacio útil de la planta baja eliminando una o dos de las estancias de fachada de la planta alta>. A veces hay también un segundo pasillo de servicio que corre junto a la medianera y a la que se accede desde la caja de escaleras; en algunos casos las estancias de servicio sólo abren a ese pasillo, consiguiendo <como en la casa que construye para sí mismo, en el nº 13> una doble circulación de gran calidad funcional. La existencia del patio trasero, a veces un jardín como en la casa de Don Alejandro Hidalgo (nº 11), lleva a definir una segunda fachada interior con pórtico, veranda o galería.

La importancia que por aquel entonces se definió en el proceso urbanístico de la Calle obligó a dotar a las casas de una fachada de gran calidad arquitectónica.

Así, Laureano Arroyo compone sus alzados confiando en la capacidad compositiva de los huecos ordenados, a los que dota de jambas y dinteles horizontales moldurados en cemento a veces con estilemas "modernistas" de remate, acompañados de balaustres y balcones de hierro forjado y remates de cornisa de escasa decoración.

Fernando Navarro, en cambio, suele enmarcar y ritmar sus fachadas con pilastras, acompañando los huecos con mayor variedad formal en sus dinteles y decorándolos con mayor riqueza ornamental, sobre todo en las casas proyectadas durante la segunda década (véase, por ejemplo, la casa para Doña María Pérez, en el nº 16, donde la axialidad y verticalidad viene resaltada además por el aparato decorativo del hueco central de la planta alta).

Figura 47. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica entremedianeras.

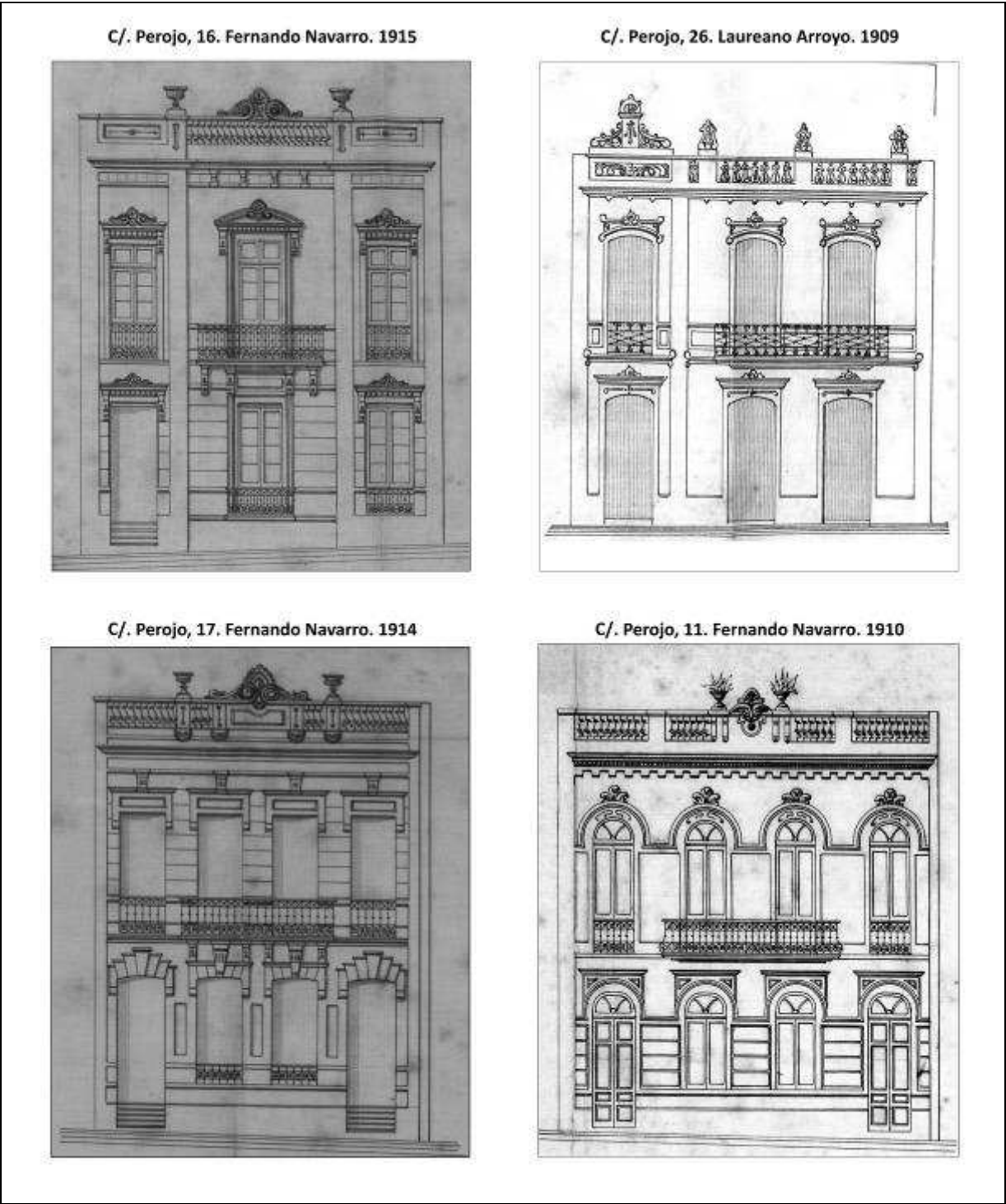
Ejemplos de C/. Perojo, 7 y C/. Perojo, 11



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 38, Exp. 20, 1909 y PyO. Leg. 42, Exp. 39, 1910). Fdo. Navarro.

Figura 48. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica entremedianeras.

Ejemplos de fachadas

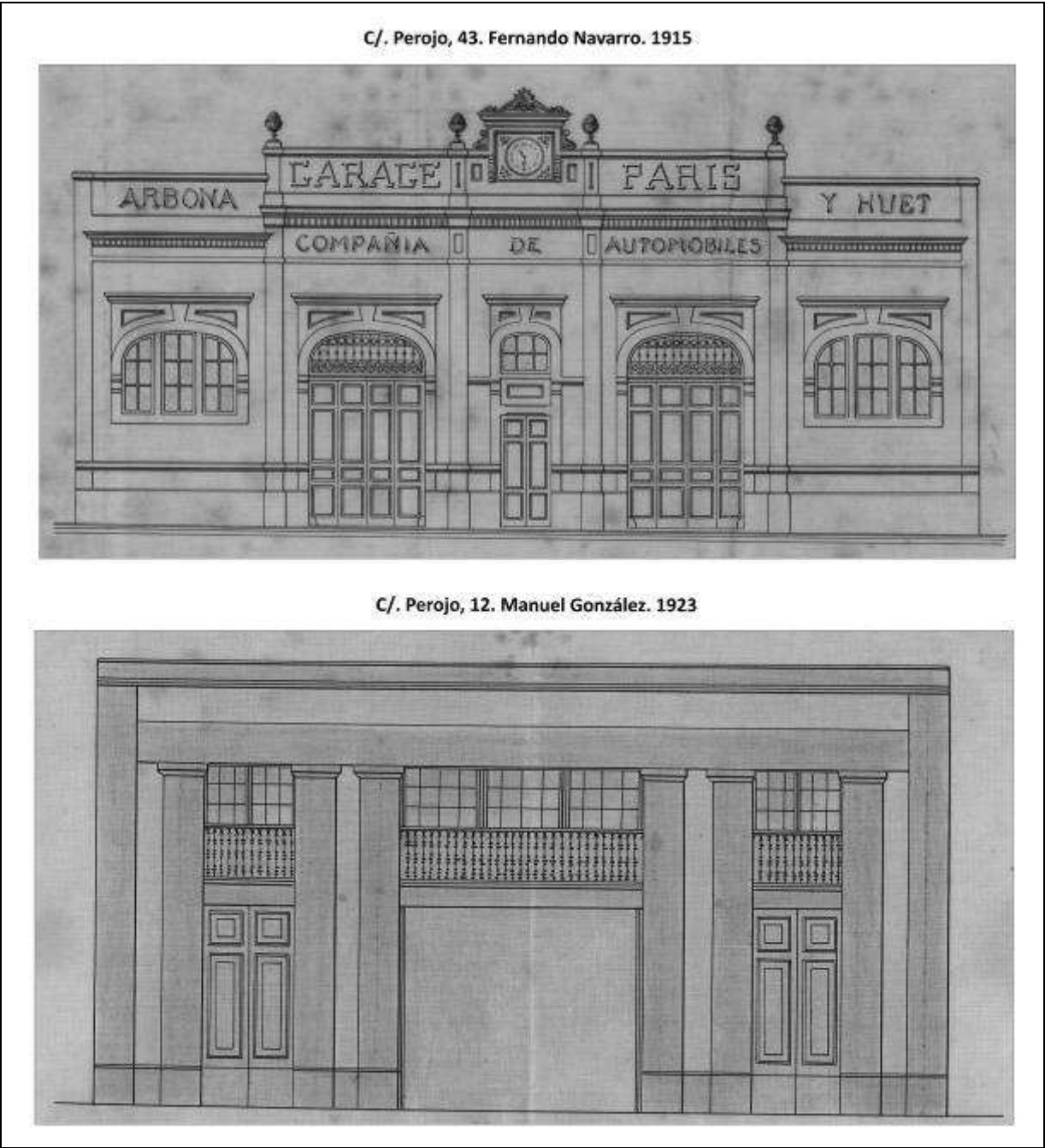


Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 38, Exp. 51, 1909, Lrano. Arroyo / PyO. Leg. 42, Exp. 39, 1910, Fdo. Navarro / PyO. Leg. 50, Exp. 163, Fdo. Navarro / PyO. Leg. 51, Exp. 23, Fdo. Navarro).

Los edificios que se construyeron en la calle no eran sólo para viviendas. Ya hemos visto que muchas plantas bajas se dedicaban a locales, pero la calle fue también el lugar para construir de nueva planta almacenes, garajes o talleres, supongo que por la importancia teórica que la calle iba a tener.

Figura 48. **Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica entremedianeras.**

Ejemplos de uso semiindustrial-garajes



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 51, Exp. 69, 1915, Fernando Navarro / PyO. Leg. 96, Exp. 3, 1923, Manuel González).

Lo importante es que esto se hacía sin menoscabo de la calidad arquitectónica de los edificios. Así, los proyectos de Navarro para naves de este tipo (nº 10, 14, 43 <el garaje París>) o el del ingeniero Manuel González (nº 12), muestran fachadas de composición académica, con huecos necesariamente mayores aunque sin perder nunca el sentido de la escala. Toda la serie de armaduras de madera o hierro y soportes de fundición que sostienen las cubiertas son también una muestra del estado de la industria de la construcción local entre 1915 y 1920.

3.3.4 Los modelos de arquitectura ecléctica y racionalista

Arquitectura ecléctica

En alguno de los últimos proyectos en esta calle firmados por Fernando Navarro desde 1923 está clara la intervención del arquitecto Rafael Masanet, que había llegado a la ciudad a principios de la década y colaboraba ya en su estudio.

No sólo los dibujos de alzado o el rotulado de los planos son los que veremos luego en los proyectos del arquitecto catalán, sino que, sobre todo, son nuevas las soluciones de fachada, donde cada planta se resuelve según elementos y formas diversas que se componen en la vertical según una compleja operación ecléctica (véase los nº 24 y 39).

Ese es el tema que encontramos en sus edificios de 1925, uno al final de la calle <dando así de hecho por acabada la posibilidad de continuarla hacia el norte> para Doña María del Pino García, sobre una gran parcela con cuatro viviendas y patio y escalera centrales.

Otro se diseñó para Don Enrique Wiott (nº 35). Aquí, Masanet reunió las soluciones funcionales más interesantes que nos legó Fernando Navarro (doble zaguán, galería central, paso de servicio en planta baja). Presenta una disposición en "L" del conjunto de servicios–cocina–comedor que dejaría un gran patio–jardín trasero; a la vez que, por exigencia legal, ya se debía ventilar todas las estancias interiores por patinillos que sitúa junto a la medianera. La fachada, a la que abren la alcoba, la sala y el gabinete en cada planta, sigue aquel esquema ecléctico, con toda una panoplia de huecos, miradores, balcones y ornamentos en cantería, de enorme riqueza compositiva, sobre un paramento forrado de cerámica vidriada.

Ejemplo de C/. Perojo, 4, esq. C/. Colmenares

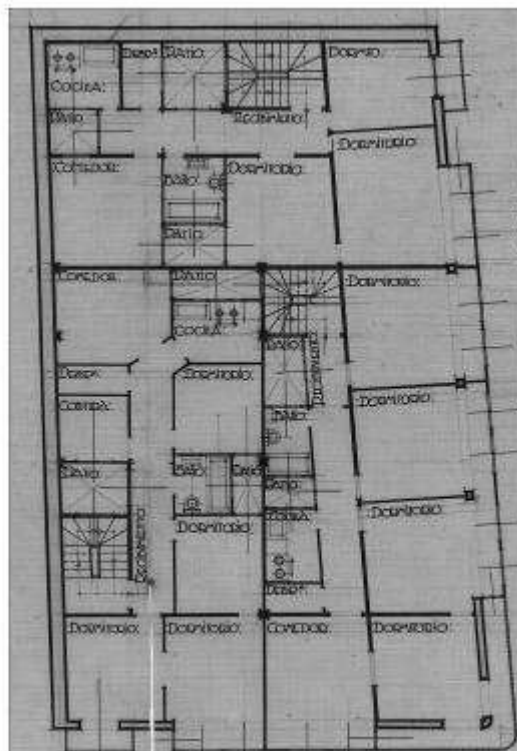


Figura 51. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica de influencia ecléctica.

Ejemplo de C/. Perojo, 35

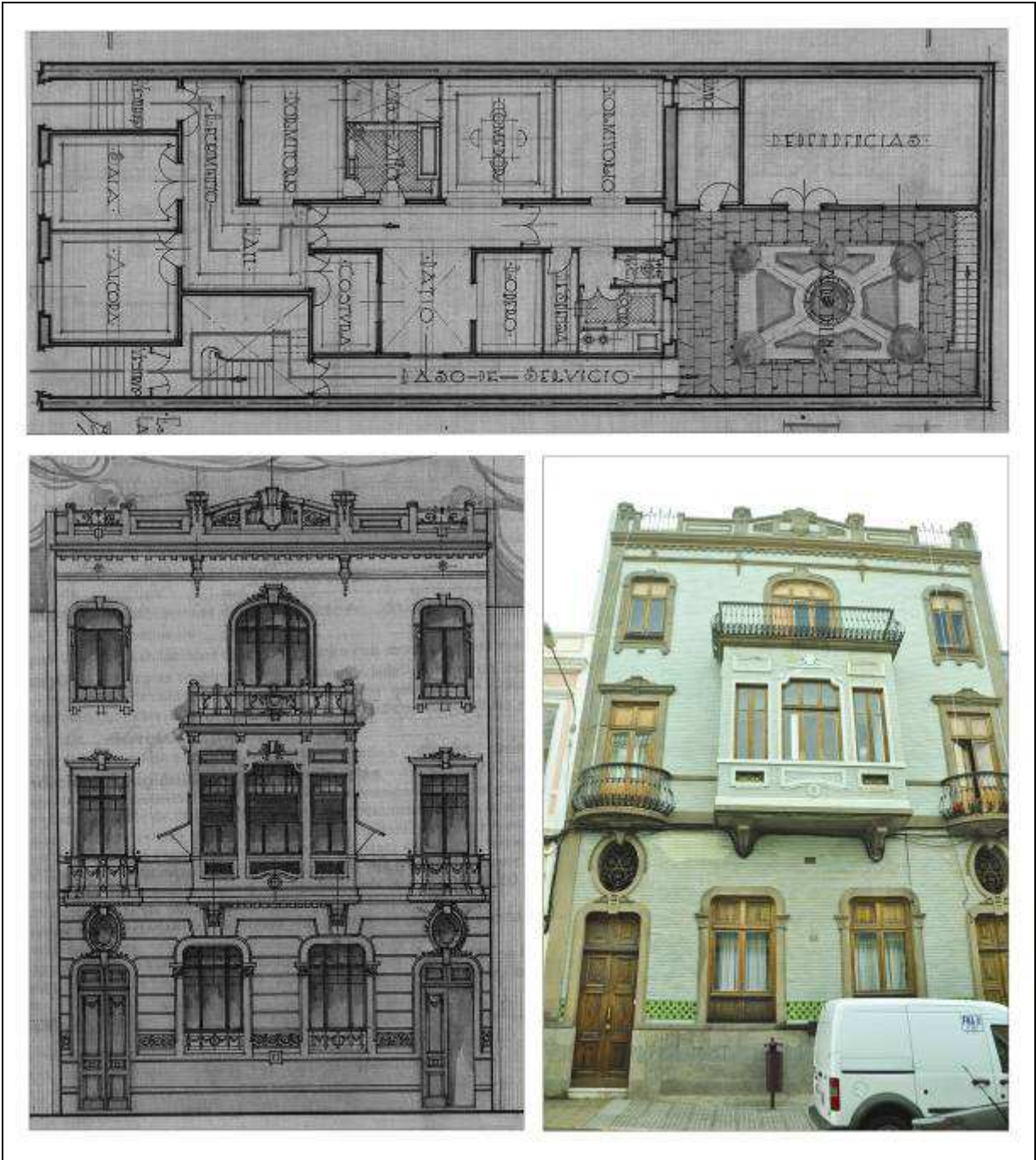
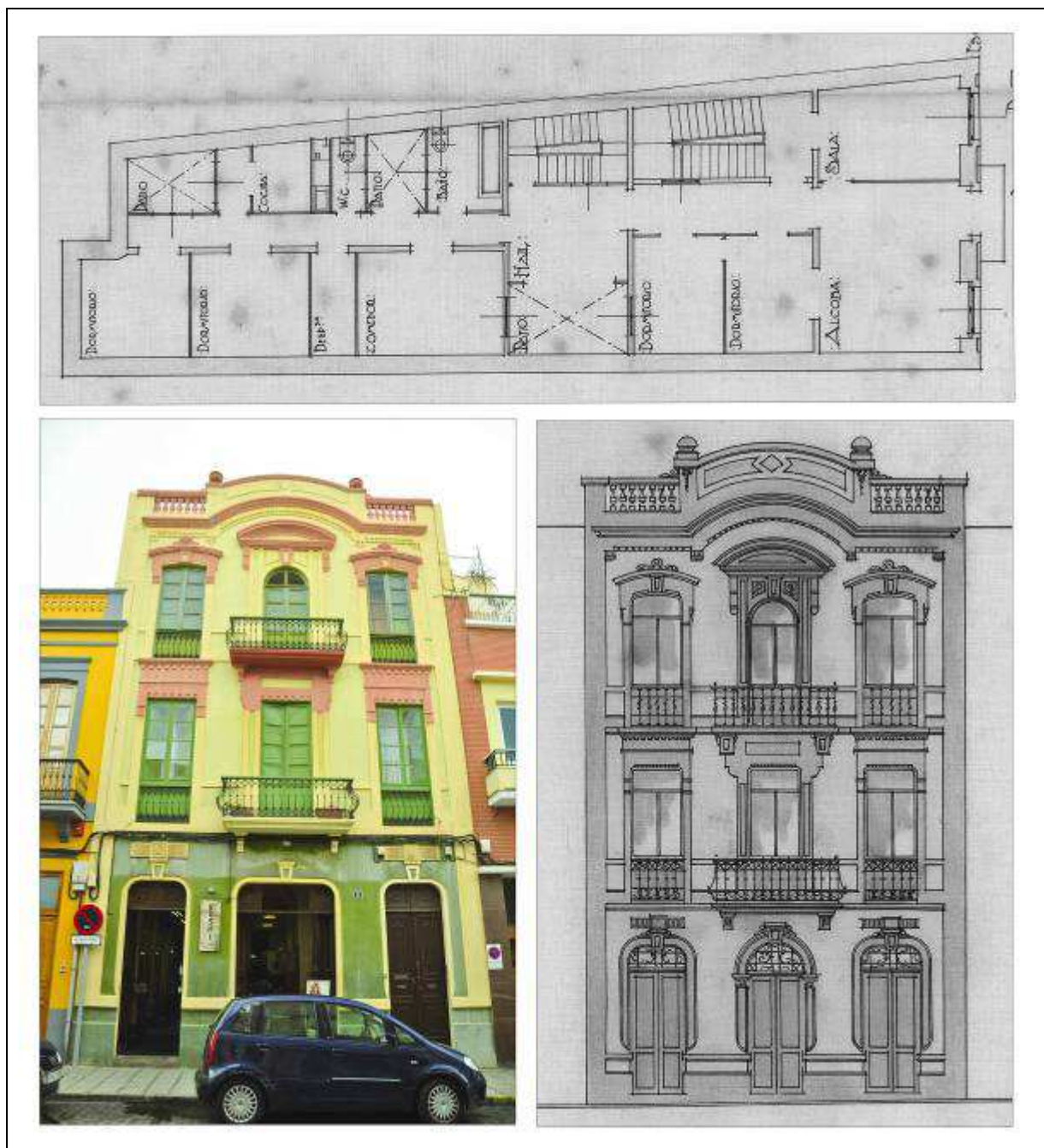
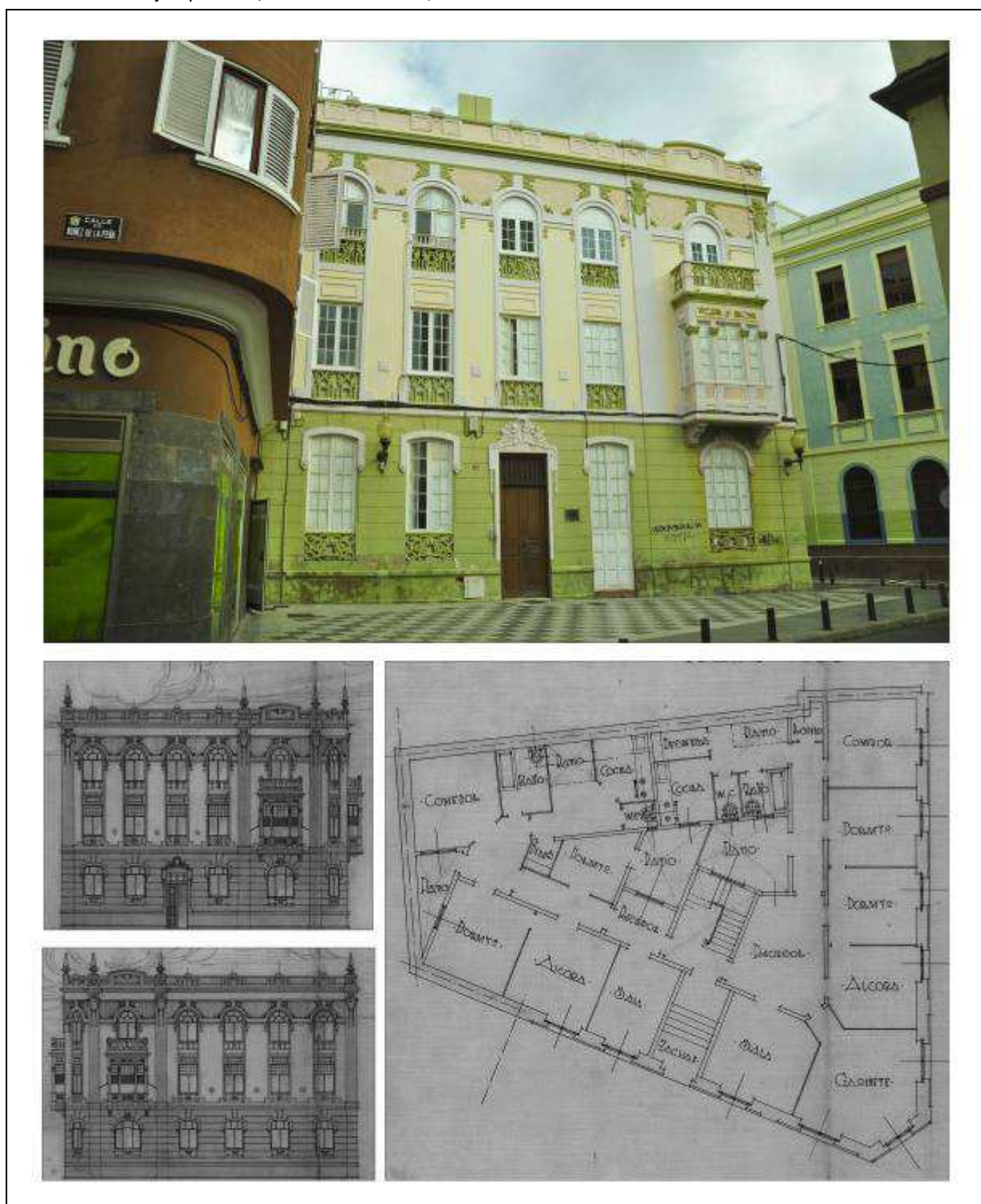


Figura 52. **Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica de influencia ecléctica.**
Ejemplo de C/. Perojo, 39



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 64, Exp. 80, 1924). Fernando Navarro.

Figura 53. Resumen gráfico del modelo de arquitectura académica de influencia ecléctica.
Ejemplo de C/. Núñez de la Peña, 11



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 66, Exp. 28, 1925). Rafael Masanet.

Arquitectura racionalista

De 1931 son los dos proyectos que Miguel Martín hace en los solares de Doña M^a del Pino Alvarado, en la esquina de la calle Murga frente a la Plaza del Padre Hilario.

Ya plenamente racionalista, Martín realiza un interesante ejercicio funcional evitando patinillos y abriendo, en cambio, grandes patios junto a la medianera. En el edificio de la esquina desarrolla dos accesos: el de la calle Murga que lleva a la planta baja y a la tercera y el de la Plaza, de mayor importancia espacial, que sube hasta la planta segunda, quedando la primera caja de escaleras como acceso de servicio para esta última.

Las estancias se alinean en dos tiras que abren a la calle (dormitorios, sala y comedor) y al patio (servicios y cocina) aproximándose ya la cocina al comedor y situándose éste en la esquina del edificio.

En la otra casa medianera sólo hay lugar para una alineación de piezas, pero ahora es la galería la que se pega a la medianería introduciendo otro paso de servicio abierto, entre las estancias y el largo patio; otra apertura al fondo ventila los aseos, cocina y despensa que allí se alinean.

En ambos casos, el lenguaje racionalista resuelve las volumetrías, volados, huecos y la decoración listada de las fachadas.



Figura 54. Resumen gráfico del modelo de arquitectura racionalista.
 Ejemplo de C/. Murga, 24, esq. Plazoleta Padre Hilario



Fuente. Archivo Histórico Provincial de Las Palmas (PyO. Leg. 54, Exp. 389, 1931). Miguel Martín Fdez. de la Torre.

4 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA Y URBANÍSTICA DEL ÁMBITO

4.1 LA POBLACIÓN RESIDENTE.

4.1.1 El esquema metodológico.

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

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

- La ordenación urbanística es preferentemente un servicio público a la población residente.
- Se delimita un ámbito urbano con sus rasgos y funciones básicas en relación con la población residente.
- La evolución y volumen de población se vincula a la necesaria oferta de viviendas y, de modo viceversa, el uso de los inmuebles y la conservación de sus valores histórico-arquitectónicos es coexistente con la demanda de una población usuaria.
- Como todo ámbito residencial, la población según su volumen y estructura se vincula a la inmediatez o accesibilidad de dotaciones y equipamientos en función de las necesidades y expectativas de desarrollo personal.
- La población se vincula a unas necesidades específicas de movilidad interior al entorno de la Calle y de conexión con el resto de la ciudad.
- La población se asocia a un tejido de actividad económica cercano que cubra sus necesidades inmediatas de empleo y servicios.

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



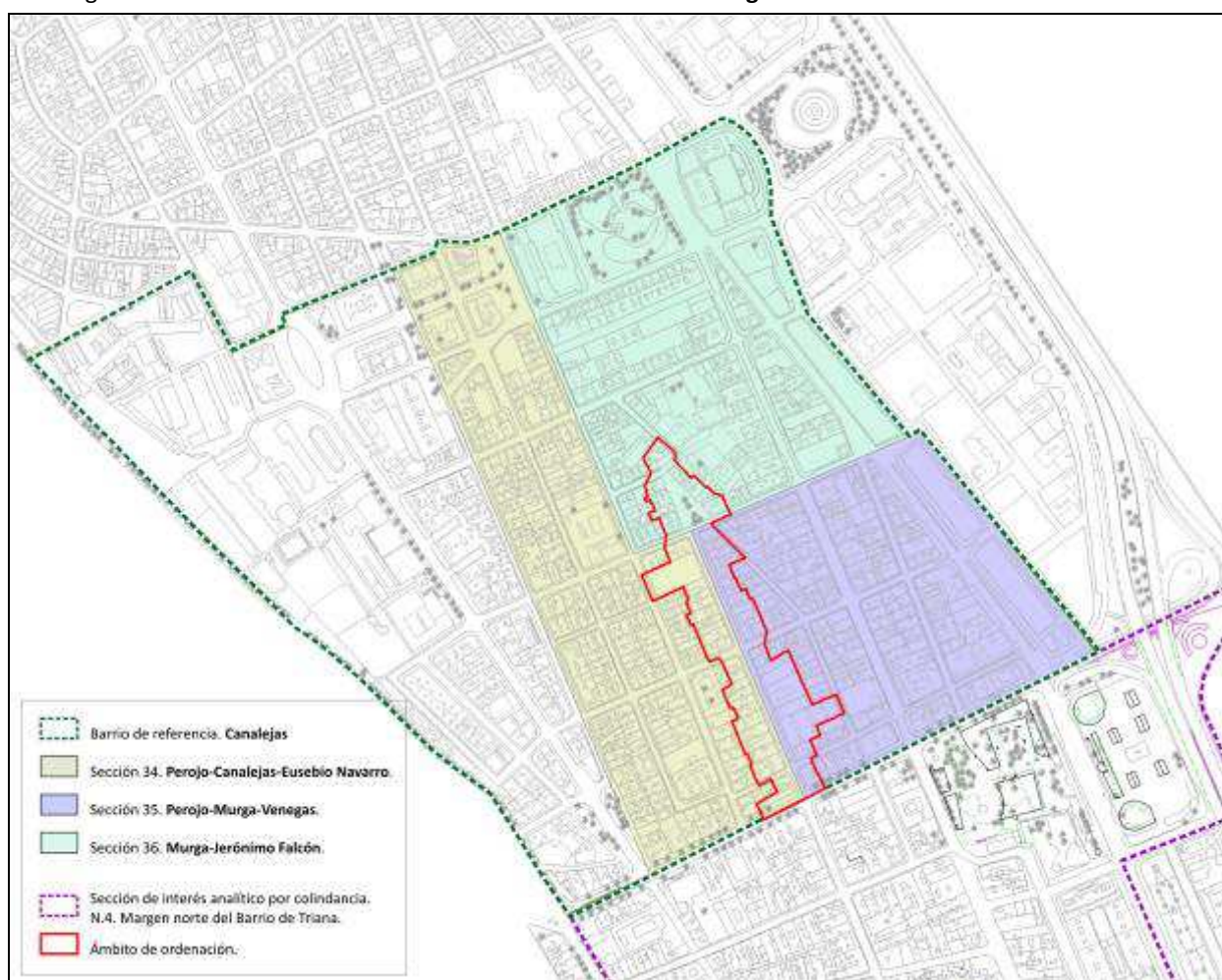
De partida, la sección censal como grupo concreto de manzanas dentro de un mismo barrio se convierte en la unidad espacial-administrativa de mayor detalle en cuanto al uso público de los datos demográficos, lo cual no deja de ser útil en una ocasión como la del presente Plan. Sin embargo, la distribución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

El área APR-18 se integra dentro de un grupo de tres secciones que engloban la trama urbana de todo el barrio de Canalejas. La separación del borde ordenado respecto al criterio del recuento estadístico oficial llega hasta tal punto que la propia Calle Perojo separadora dos secciones, de modo que una fachada se encuentra en una unidad con unas características poblacional y la contraria lo hace en otra unidad con matices bien diferenciados. Entonces, la asignación de unos rasgos específicos resulta harto complicada y sujeta a hipótesis. Para mayor incidencia del problema, la calle Murga hace es otro eje separador de modo que la Plazoleta de Padre Hilario y su entorno edificado se encuentran en otra sección distinta a las dos implicadas en la calle principal.

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

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

Figura 24. Secciones censales de referencia en el estudio demográfico



4.1.2 Caracterización de la población residente.

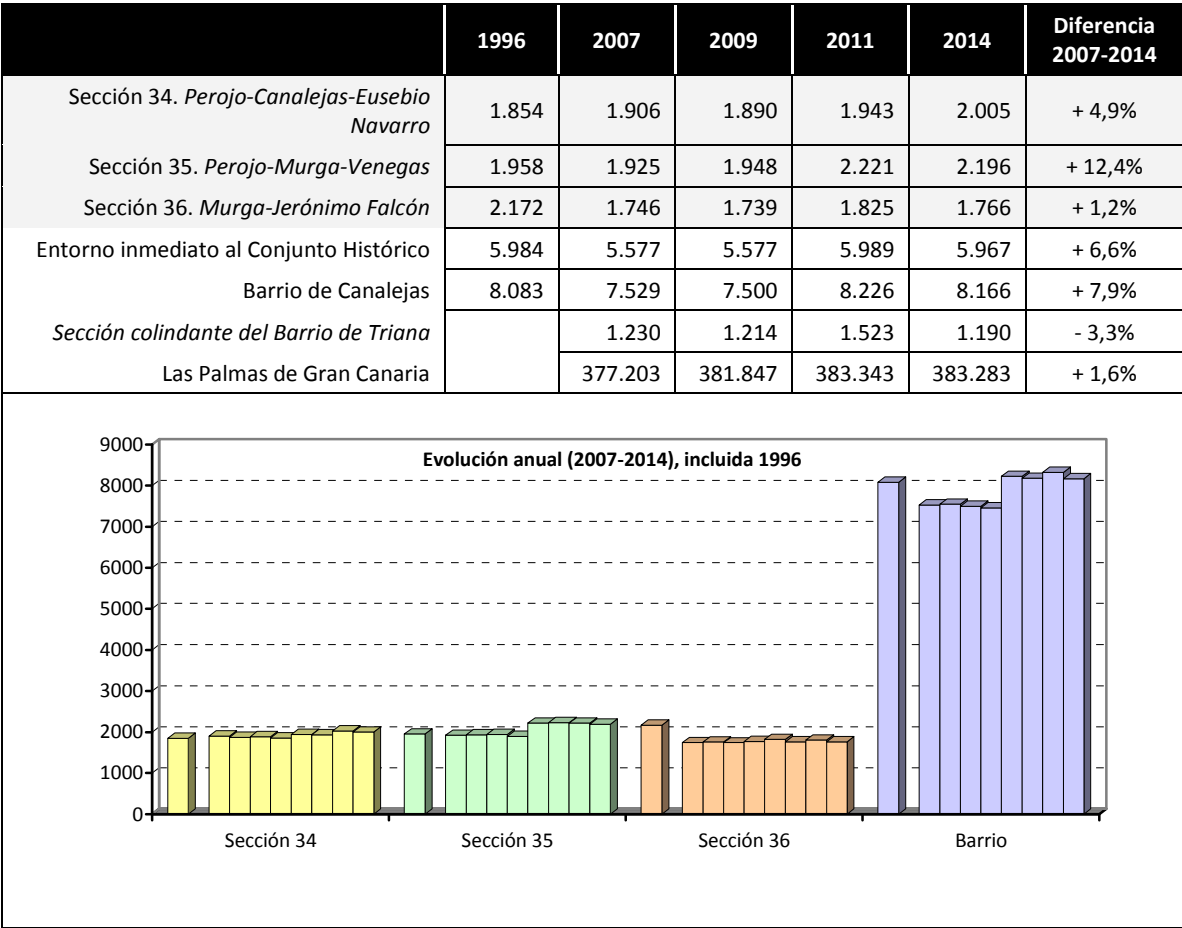
La población actual (2014) del conjunto del Barrio de Canalejas se sitúa en 8.166 personas empadronadas, mostrando un crecimiento pausado de casi un 8% desde la década anterior (7.529 hab. en 2007) y reinvirtiéndose el leve proceso negativo durante el tránsito de siglo (8.083 hab. en 1996).

Este comportamiento ha sido generalizado en cada una de las secciones censales del Barrio, de modo que podemos proponer una situación estable en el espacio ordenado, especialmente por la inexistencia durante la última década de nuevas unidades residenciales significativas en el conjunto edificado.

La singularidad de esta evolución es su distinción respecto a todo el municipio de Las Palmas de Gran Canaria que ha mostrado un menor ritmo de crecimiento poblacional en el mismo período, con un 1,5% y algo más de 5.000 nuevos residentes.

Incluso, interesa remarcar el dinamismo de signo positivo en la sección censal integrada en el Barrio de Triana que resulta más cercana al Conjunto Histórico de la Calle Perojo, donde con oscilaciones interanuales en 2014 se encuentran empadronados 40 vecinos menos que en 2007; aspecto que resulta contradictorio con el comportamiento creciente del citado Barrio en su totalidad.

Cuadro 4. Volumen de población en el entorno urbano de la Calle Perojo y su evolución reciente (1996-2014).



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

En la medida en que evoluciona su volumen y distribución, la densidad demográfica en el entorno urbano del Barrio de Canalejas, y probablemente el de la calle Perojo, experimenta un comportamiento parecido. Esta variable es relevante en el análisis funcional del entorno, en tanto registra la intensidad de uso por parte de los residentes, los fenómenos asociados al vaciado demográfico o la calidad de vida de los mismos a partir de la concentración de personas en una misma trama urbana.

En este sentido, se refleja una densidad más importante que en el conjunto de la ciudad (medida ésta como la superficie de suelo urbano clasificado por el planeamiento),

de modo que frente a los 116 hab./Ha en ésta última en el área de influencia de nuestro ámbito se concentran 215 hab./Ha.

Si tenemos en cuenta que estamos ante la ciudad más densamente poblada del Archipiélago Canario, es posible asignar a Canalejas unos niveles de concentración demográfica igualmente apreciables.

Cuadro 5. Densidad de la población en el entorno urbano en que se integra la Calle Perojo. (Hab./Ha.)

	Superficie	1996	2007	2014
Sección 34. Perojo-Canalejas-Eusebio Navarro	8,3 Ha.	223,3	229,6	241,5
Sección 35. Perojo-Murga-Venegas	7,4 Ha.	264,6	260,1	296,7
Sección 36. Murga-Jerónimo Falcón	8,7 Ha.	249,6	200,7	203,0
Barrio de Canalejas	38,0 Ha.	212,7	198,1	214,9
Las Palmas de Gran Canaria (sólo Suelo Urbano)	3.305,0 Ha.	107,6	114,1	115,9

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

Este aspecto destaca aún más si cabe en las secciones censales que afectan al ámbito de ordenación, en las que se observan valores superiores a los del barrio y llegando el caso de la nº 35 (Perojo-Murga-Venegas) a situarse casi en 300 hab./Ha..

Frente a esta diferenciación respecto al barrio de Canalejas, el ámbito del Plan coincide en valores comunes a otros barrios de la ciudad baja. Por ejemplo, el barrio de Lugo presenta una densidad de 336 hab./Ha., el de Fincas Unidas (304), el de Alcaravaneras (337); diferencias que se reiteran en la Ciudad Alta, donde en Schamann (como caso cercano) se concentra 296 hab. en cada Ha..

Como hipótesis, este comportamiento coincide en zonas con un predominio de los inmuebles con media y destacada volumetría; modalidad que podemos encontrar en estas secciones, pero en el perímetro exterior del área ordenada. De hecho, en barrios con destacada presencia de patrimonio histórico y una tipología constructiva reducida (2-3 plantas de media edificatoria) presentan una densidad muy inferior (*Vegueta*, con 82 hab./Ha.; *Triana*, con 136 hab./Ha; *Risco de San Nicolás*, con 100 hab./Ha.; *Risco de San Juan-San José*, con 139 hab./Ha. o *Ciudad Jardín*, con 61 hab./Ha.). Entonces, podemos asimilar a la Calle Perojo a una hipótesis de densidad de entre 90 y 140 hab./Ha.

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

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

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

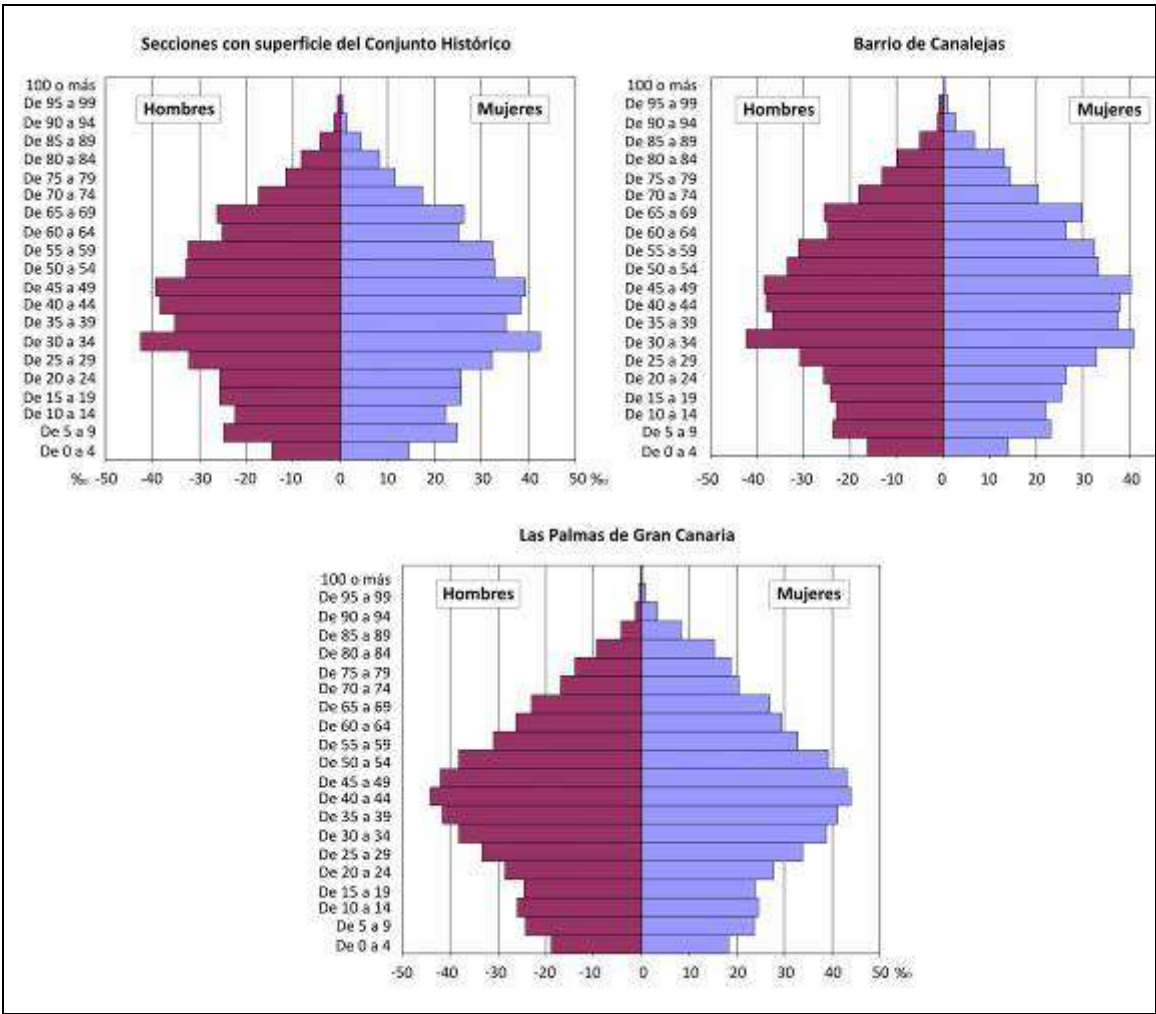
Utilizando los grandes grupos de edad como referencia, la población residente en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria ha experimentado desde 1991 un doble proceso en su estructura demográfica, consistente en un descenso del porcentaje de habitantes con menos de 19 años (de 31% a 19%) y un crecimiento de los grupos de más de 45 años (*p.ej.* de 9,5% a 15,2% en los mayores de 64 años). Se asimila, por tanto, un progresivo envejecimiento medio de la población que consolida la madurez de la estructura social frente a la destacada proporción de jóvenes en el período de explosión urbana y demográfica de los años 60s y 70s.

En el ámbito del Plan esta tendencia resulta igualmente perceptible en términos generales. No obstante, existen matices más o menos evidentes entre unas zonas y otras.

Cuadro 6. Evolución del porcentaje de la población según los grandes grupos de edades entre 1996 y 2014

	Menos de 19 años		De 19 a 44 años		De 45 a 64 años		Más de 64 años	
	2007	2014	2007	2014	2007	2014	2007	2014
S.34. Perojo-Canalejas-Eusebio Navarro	19,4	20,0	39,9	34,3	23,9	27,1	16,7	18,5
S.35. Perojo-Murga-Venegas	17,7	17,3	40,9	36,7	24,4	28,4	16,9	17,5
S.36. Murga-Jer. Falcón	18,4	17,1	42,1	38,1	25,5	28,0	14,0	16,6
Barrio de Canalejas	18,5	17,6	40,9	36,0	24,6	27,4	15,9	18,8
Las Palmas Gran Canaria	20,2	18,4	41,7	37,1	24,3	28,2	13,8	16,3

Comparativa de las pirámides de población en 2014.



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

Por otra parte, puede pensarse que la distribución de la población según sexo presenta una escasa relación con los estímulos y problemas de la ordenación urbanística. No

obstante, en determinados territorios es una variable demográfica de apreciable interés en la planificación del espacio de acuerdo a aspectos tales como:

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

En el barrio de Canalejas, incluida la Calle Perojo, no hay diferencias sustanciales respecto al conjunto de Las Palmas de Gran Canaria. No se extraen particularidades respecto a los objetivos de protección y ordenación del patrimonio histórico-arquitectónico y la trama urbana asociada.

El porcentaje de mujeres y varones en el barrio de Canalejas es de 53,4% y 46,6% respectivamente, cuando en el municipio es de 51,5% y 48,5%. Es decir, estamos ante una orquilla de 1-2% de diferencia, que no es representativa en la intencionalidad de este análisis. Si acaso, esta diferencia es algo mayor en la sección 34 de Perojo-Canalejas-Eusebio Navarro.

De hecho, es reseñable que desde 2001 se ha ido estrechando algunas décimas la separación de ambos sexos en el reparto proporcional, a diferencia de lo que ocurre en la media municipal.

Cuadro 7. Distribución proporcional de la población según sexo en el entorno urbano.

	Varones		Mujeres	
	2001	2014	2001	2014
Sección 34. <i>Perojo-Canalejas-Eusebio Navarro</i>	45,88 %	45,54 %	54,12 %	54,46 %
Sección 35. <i>Perojo-Murga-Venegas</i>	46,21 %	46,13 %	53,79 %	53,87 %
Sección 36. <i>Murga-Jerónimo Falcón</i>	46,14 %	48,41 %	53,86 %	51,59 %
Barrio de Canalejas	46,01 %	46,61 %	53,99 %	53,39 %
Las Palmas de Gran Canaria	48,79 %	48,57 %	51,18 %	51,53 %

Fuente: Padrón Municipal de Habitantes de 2014 y Censo de la Población y Viviendas de 2001(Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas Gran Canaria).



Por último, la población residente en el barrio de Canalejas es predominantemente originaria del propio municipio, constituyendo un 59,1% del conjunto de habitantes.

Más allá de lo indicativo de este dato, llama la atención que en el total del municipio los residentes “autóctonos” alcanzan hasta un 66,9%; manteniéndose esta distinción a lo largo de lo que llevamos de siglo XXI.

El dato que en mayor medida evidencia una singularidad del barrio respecto al conjunto de la ciudad es la población procedente de la Península, la cual mostrado una mayor preferencia a residir en el entorno de Canalejas que en la media de Las Palmas de Gran Canaria, de modo que frente a un 9,3% que este colectivo presenta en el municipio se eleva hasta un 13,5% en el ámbito de influencia del Plan.

Esta particularidad se acrecienta en la sección 35 (Perojo-Murga-Venegas), donde hasta un 17,1% de residentes presenta dicha procedencia; mientras que el resto del ámbito presenta valores más cercanos a la media municipal.

Quizás, pueda deberse, al igual que en el centro histórico de Vegueta-Triana, a la dedicación de buena parte de estos residentes a trabajos en la Administración Pública, cuadros profesionales medios y superiores, por un parte, y a la vinculación del entorno de Triana a una población burguesa, por otra. Sugerimos la hipótesis de papel jugado por factores como la relocalización interregional de la residencia de estos habitantes como consecuencia de los atractivos de la zona urbana renovada, la calidad ambiental en el centro histórico, la dinamización comercial experimentada en los últimos años o la existencia de recursos atractivos en la ciudad baja.

En el caso de los extranjeros, el comportamiento es afín al del conjunto de la ciudad, de modo que suponen un 12,8% del total de residentes frente a un 11,8% en el municipio. En este sentido, llama la atención el crecimiento proporcional que este colectivo ha tenido desde 2001 en el área urbana de análisis, cuando sólo suponía un 5,7%; circunstancia que se repite en las distintas secciones estadísticas.

Este aspecto presenta cierta interacción con el uso del espacio urbano, en la medida en que cada colectivo y nacionalidad presenta singularidades en las pautas sociales, culturales y de actividad económica.

En este sentido, el ámbito del Plan se distingue del conjunto municipal en el mayor volumen de población procedente de Latinoamérica, suponiendo un 53,1% de extranjeros frente a un 49,9% en Las Palmas de Gran Canaria. Igual singularidad se da en los procedentes de los restantes países de la Unión Europea, con una diferencia de 23,6% en nuestro ámbito frente un 19,7% en la ciudad.

El comportamiento contrario se da en los residentes procedentes de los países africanos del Magreb y entorno del Golfo de Guinea, que sólo suponen un 5,3% en Canalejas cuando en el municipio alcanzan un 14,6% de extranjeros.

Por nacionalidades, el mayor número de efectivos proceden de Colombia (igual que en la ciudad). Sin embargo, chinos, bolivianos, venezolanos e italianos copan el resto de los países más representados. En cambio, en el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria aparecen por orden cubanos, marroquíes, venezolanos y argentinos.

Cuadro 8. Distribución proporcional de la población según su lugar de nacimiento en el barrio de Canalejas, entre el 2001 y el 2014.

	Las Palmas de Gran Canaria			Barrio de Canalejas		
	2001	2007	2014	2001	2007	2014
En el municipio	70,58 %	67,74 %	66,97 %	62,88 %	59,34 %	59,17 %
En el resto de Gran Canaria	10,84 %	9,78%	8,95 %	11,95 %	10,57 %	9,55 %
En el resto de Canarias	3,27 %	3,04 %	2,87 %	4,62 %	4,60 %	4,87 %
En el resto de España	9,39 %	9,64 %	9,35 %	14,77 %	13,96 %	13,57 %
En el extranjero	5,92 %	9,81 %	11,85 %	5,78 %	11,53 %	12,83 %
	Sección 34 <i>Perojo-Canalejas-Eusebio Navarro</i>		Sección 35 <i>Perojo-Murga-Venegas</i>		Sección 36 <i>Murga-Jerónimo Falcón</i>	
	2001	2014	2001	2014	2001	2014
En el municipio	62,37 %	60,75 %	60,22 %	55,60 %	63,63 %	57,81 %
En el resto de Gran Canaria	13,97 %	10,02 %	11,65 %	9,38 %	11,42 %	9,51 %
En el resto de Canarias	5,16 %	6,13 %	3,97 %	4,23 %	4,71 %	4,70 %
En el resto de España	13,29 %	10,32 %	17,93 %	17,12 %	13,80 %	14,27 %
En el extranjero	5,22 %	12,77 %	6,23 %	13,66 %	6,44 %	13,70 %

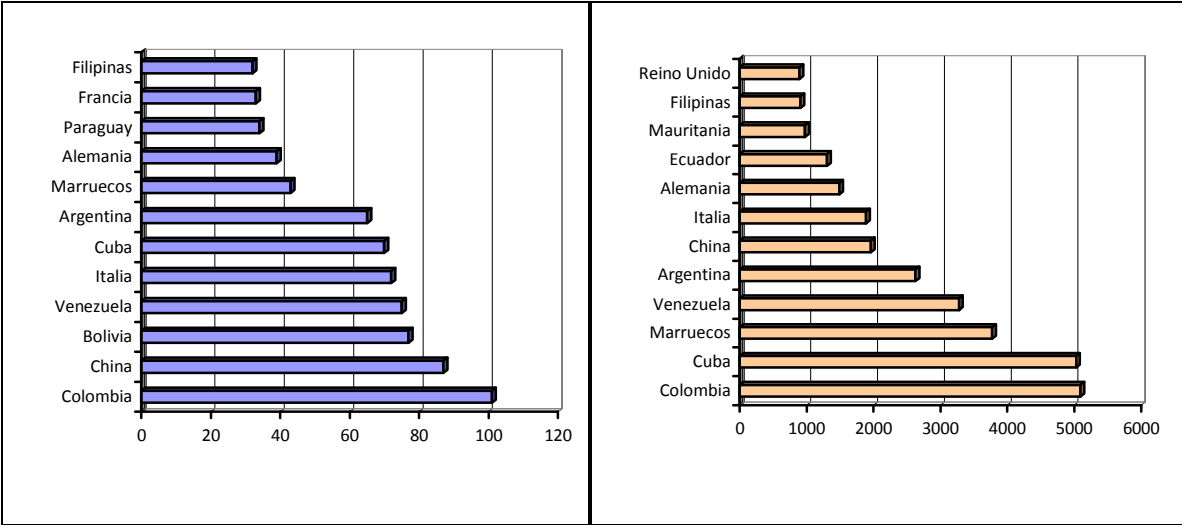
Fuente: Padrón Municipal de Habitantes de 2014 y Censo de la Población y Viviendas de 2001(Instituto Canario de Estadística) y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas Gran Canaria).

Cuadro 9. Distribución proporcional de la población extranjera según área y país de nacimiento en el barrio de Canalejas, en 2014.

	Las Palmas de Gran Canaria		Barrio de Canalejas	
	Nº	%	Nº	%
Unión Europea	8.907	19,67 %	247	23,59 %
Resto de Europa (<i>incluido Rusia y Turquía</i>)	972	2,15 %	20	1,91 %
África. <i>Entorno del Magreb y Costa del Golfo de Guinea</i>	6.616	14,61 %	56	5,35 %
Resto de África	801	1,77 %	7	0,67 %
Latinoamérica (<i>Suramérica, Centroamérica y Caribe</i>)	22.636	49,99 %	556	53,10 %
Norteamérica	303	0,67 %	20	1,91 %
Asia-Oceanía	4.994	11,03 %	140	13,37 %
Países con mayor relevancia en Canalejas	Países con mayor relevancia en el municipio			



Cuadro 9. Distribución proporcional de la población extranjera según área y país de nacimiento en el barrio de Canalejas, en 2014.



Fuente: Padrón Municipal de Habitantes de 2014 y Servicio de Estadística (Ayuntamiento de Las Palmas Gran Canaria).

4.2 EL TEJIDO DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

La calle Perojo participa del conjunto del Barrio de Canalejas en cuanto a la forma y tipología del tejido de actividad económica, sin que se observen singularidades específicas que puedan adscribirse a la condición de área urbana de interés histórico.

El uso básico de la actividad económica afecta a un 70% de la superficie edificada, considerándose una participación apreciable en la ocupación y funcionalidad de la calle Perojo.

Cuadro 10. Distribución del tejido de actividad económica en la Calle Perojo

	Superficie edificada en planta		Establecimientos	
	m²	%	Nº	%
Superficie edificada con actividad	9.914,38	69,57 %	48	100,00 %
<i>En bajo de inmuebles</i>	3.340,78	23,44 %	14	29,17 %
<i>En inmuebles con dos o más establecimientos</i>	3.386,74	23,76 %	29	60,42 %
<i>En inmuebles completos con un solo establecimiento</i>	3.186,86	22,36 %	6	12,50 %
Superficie edificada sin actividad	4.336,93	30,43 %	53,99 %	0,00 %

Fuente: Inventario de campo.

La caracterización como tejido de actividades terciarias en su exclusividad es un rasgo común del espacio urbano doméstico o con prevalencia del uso residencial, de modo que el comercio menor, la restauración, los servicios a la población en materia de salud e higiene o las oficinas representan este elenco.

La única excepción se corresponde con la presencia de dos establecimientos dedicados a la gestión de aparcamientos en edificio, que asociamos a la modalidad de Transporte y comunicaciones.

Por lo general, son unidades de pequeña o mediana empresa en las que prevalece la modalidad de establecimientos con menos de 5 empleados y un radio de influencia local o de barrio en su actividad.

No existe implicación alguna de figuras de gestión específica, tales como la de zona comercial abierta, la de centro comercial, la de parque de actividades empresariales u otra tipología afín.

Cuadro 11. Distribución del tejido según uso y rama de actividad

	Establecimientos	
	Nº	%
Usos urbanísticos de actividad económica	48	100,00 %
<i>Servicios comunitarios</i>	3	6,25 %
<i>Terciario comercial</i>	24	50,00 %
<i>Terciario recreativo y de ocio</i>	7	14,58 %
<i>Terciario de oficinas</i>	11	22,92 %
<i>Terciario de alojamiento turístico</i>	1	2,08 %
<i>Transporte y comunicaciones</i>	2	4,17 %
Rama de actividad económica	48	100,00 %
<i>Servicios sociales. Residencia</i>	2	4,17 %
<i>Servicios educativos</i>	1	2,08 %
<i>Pensión</i>	1	2,08 %
<i>Alimentación</i>	4	8,33 %
<i>Menaje y hogar</i>	2	4,17 %
<i>Servicios de salud e higiene personal</i>	13	27,08 %
<i>Muebles y decoración</i>	1	2,08 %
<i>Textil</i>	2	4,17 %
<i>Otros comercios</i>	2	4,17 %
<i>Bar-restaurant</i>	6	12,50 %
<i>Salón recreativo</i>	1	2,08 %
<i>Servicios inmobiliarios o de construcción</i>	7	14,58 %
<i>Seguros</i>	1	2,08 %
<i>Otros servicios</i>	3	6,25 %
<i>Parking</i>	2	4,17 %

Fuente: Inventario de campo.



Figura 25. Distribución del tejido de actividad económica en la Calle Perojo

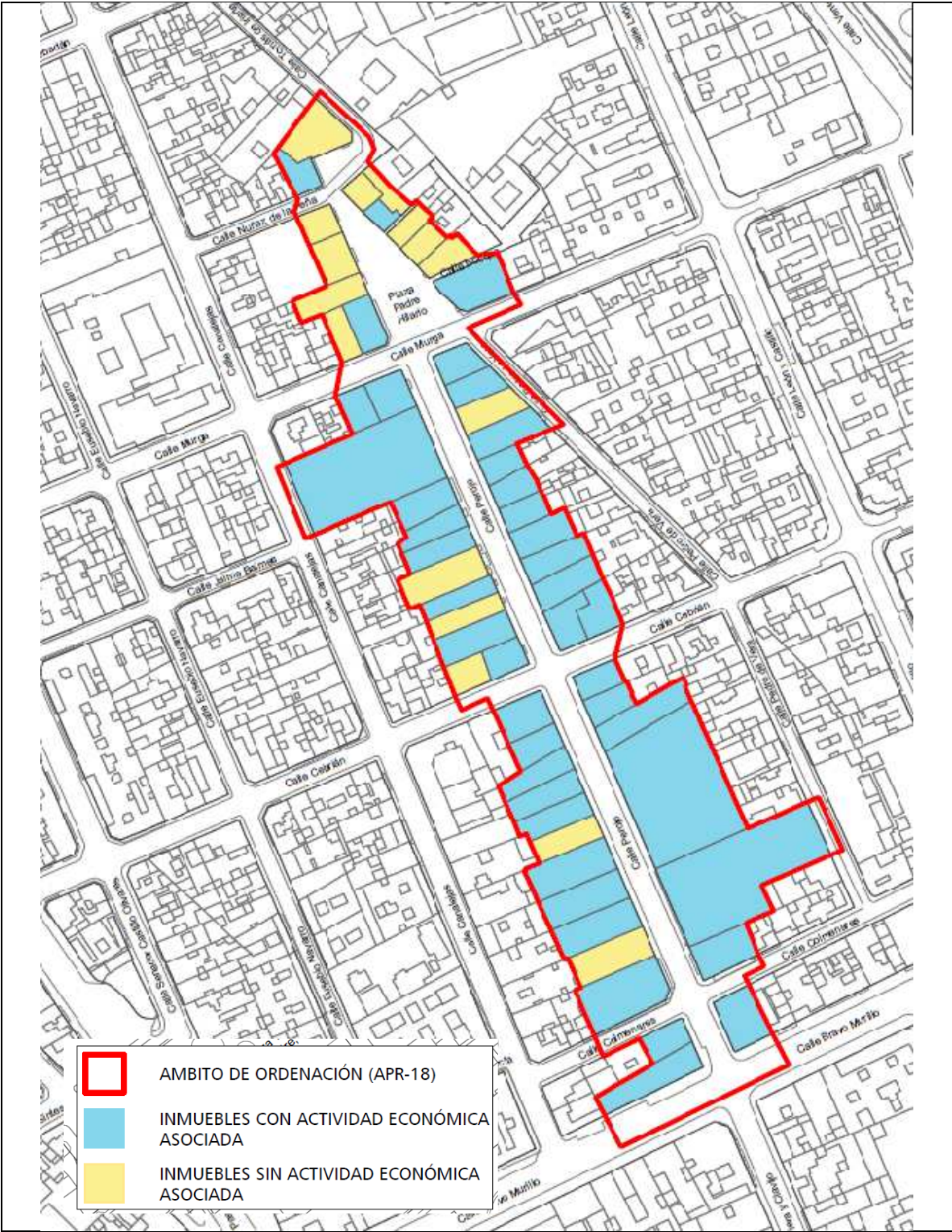
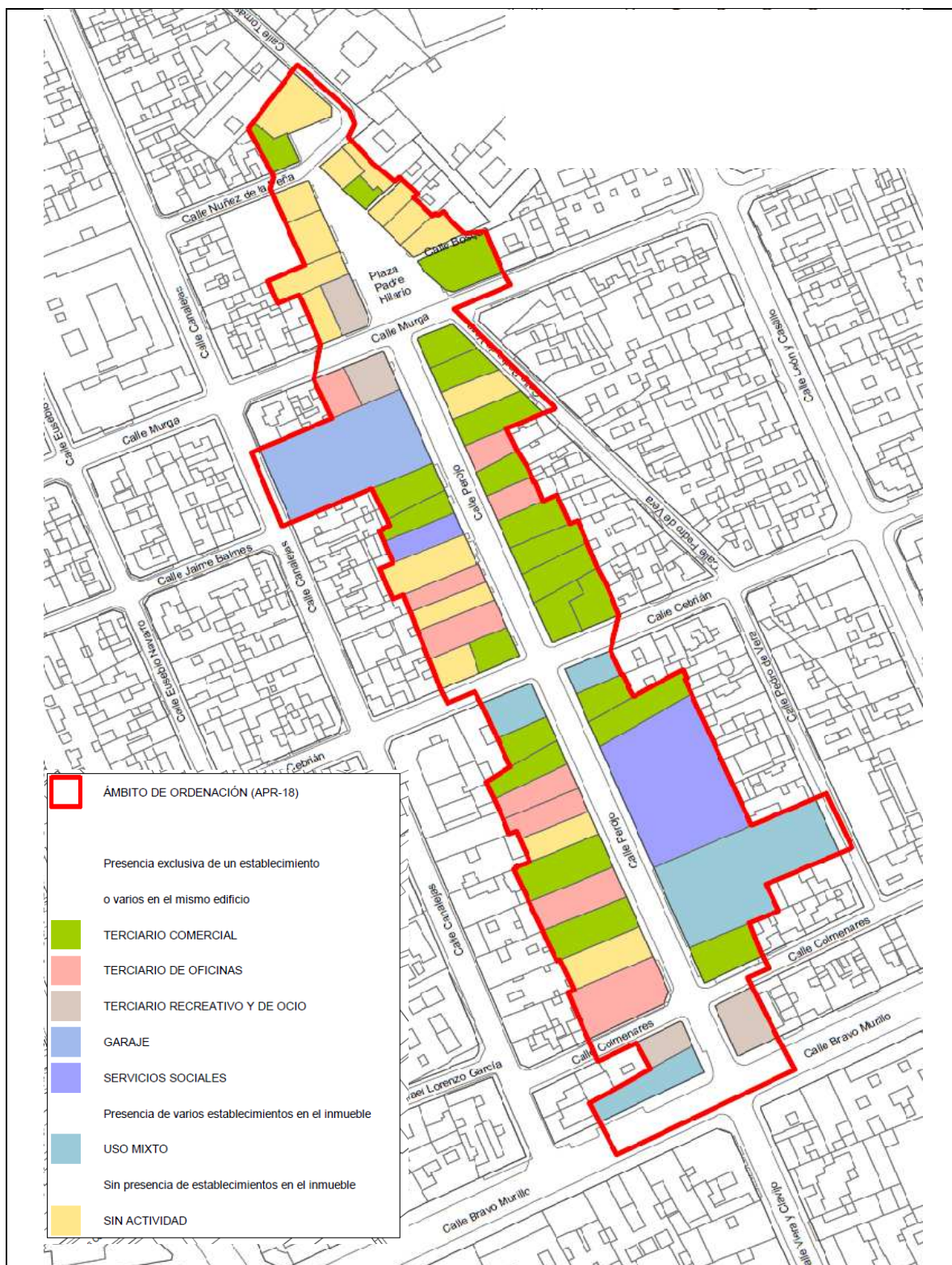


Figura 26. Distribución del tejido de actividad económica según uso urbanístico



4.3 CONFIGURACIÓN FÍSICA DEL ESPACIO URBANO

La Calle Perojo y su entorno se define en una formación urbana consolidada de evidente sencillez en su estructura, en tanto se delimita en una calle Perojo que continúa la de Viera y Clavijo desde el barrio de Triana y se prolonga en dirección norte hasta un pequeño espacio libre (Plazoleta de Padre Hilario).

Dicho desarrollo longitudinal es interseccionado transversalmente mediante calles comunes en dirección Este-Oeste, sugiriendo una trama ortogonal a modo de ensanche del centro histórico que se irregulariza por el proceso de construcción urbana de la zona desde décadas precedentes.

Estas calles son de sur a norte:

- C/. Bravo Murillo.
- C/. Colmenares.
- C/. Cebrián.
- C/. Murga.
- C/. Núñez de la Peña.

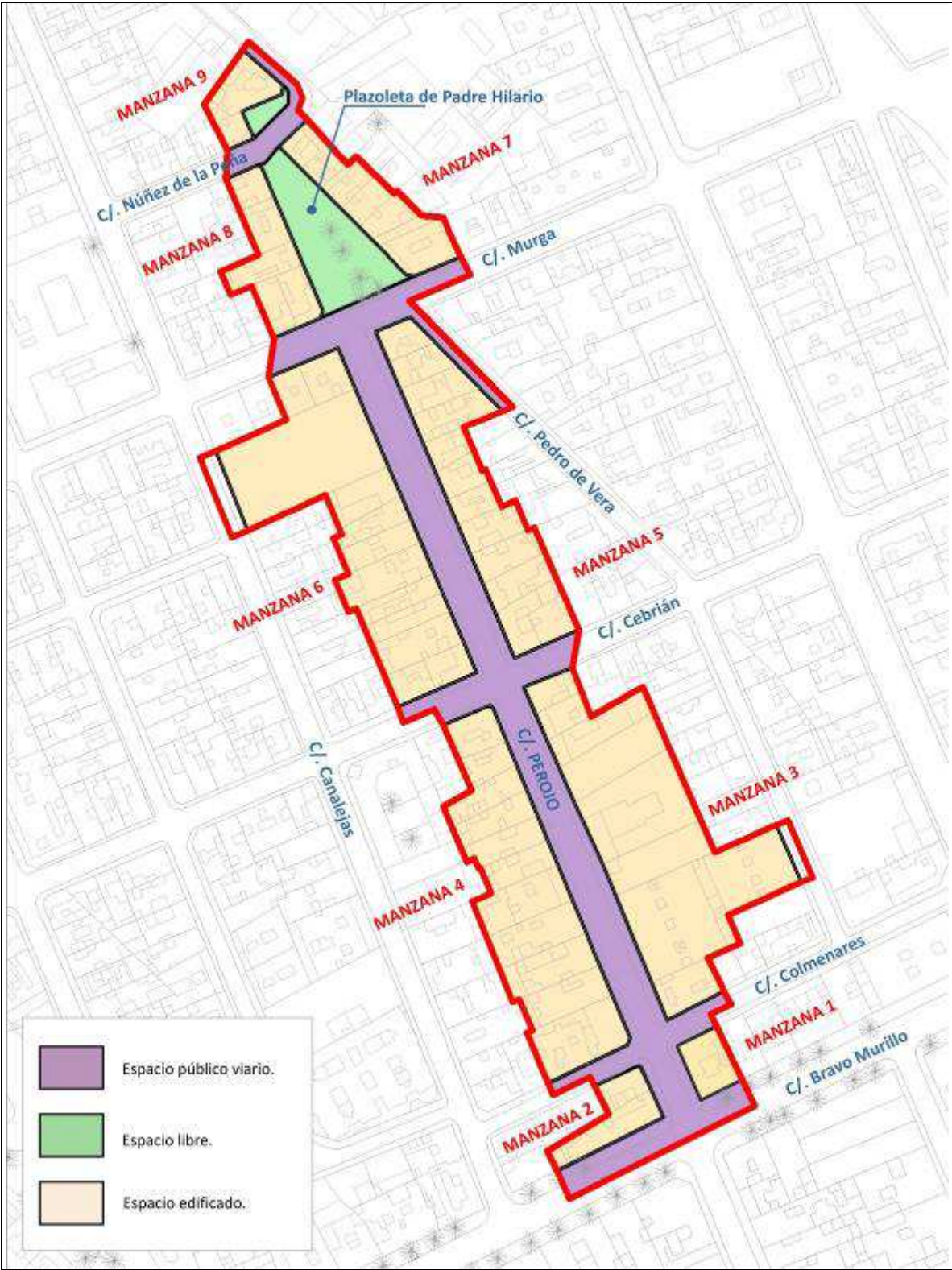
Ambos márgenes de esta estructura viaria se acompañan de conjuntos edificados con una formalización propia de los barrios con destacada componente histórica en variables como la tipología constructiva, la volumetría o la disposición parcelaria.

La prevalencia de esta forma urbana no impide que se distribuyan ejemplos arquitectónicos contemporáneos que resaltan una volumetría muy superior respecto a la media del conjunto. Incluso, en el margen Este de la Plazoleta de Padre Hilario este rasgo es definitorio del frente de fachada, en contraposición con el margen contrario y la calle Perojo.

Esta constitución general del espacio urbano se resume en el siguiente cuadro y figura gráfica.



Figura 27. Estructura urbana general



Cuadro 12. Distribución superficial del espacio urbano

	Superficie (m ²)	%
Espacio público viario (<i>incluye calzadas y aceras</i>)	5.847	26,13 %
Espacio libre (<i>Plazoleta de Padre Hilario y espacio libre en margen norte de C/. Núñez de la Peña</i>)	1.095	4,89 %
Espacio edificado	15.432	68,97 %
Manzana 1. (<i>C/. Perojo entre C/. Bravo Murillo y C/. Colmenares. Margen Este</i>)	262	1,17 %
Manzana 2. (<i>C/. Perojo entre C/. Bravo Murillo y C/. Colmenares. Margen Oeste</i>)	458	2,05 %
Manzana 3. (<i>C/. Perojo entre C/. Colmenares y C/. Cebrián. Margen Este</i>)	3.811	17,03 %
Manzana 4. (<i>C/. Perojo entre C/. Colmenares y C/. Cebrián. Margen Oeste</i>)	2.963	13,24 %
Manzana 5. (<i>C/. Perojo entre C/. Cebrián y C/. Murga. Margen Este</i>)	2.131	9,52 %
Manzana 6. (<i>C/. Perojo entre C/. Cebrián y C/. Murga. Margen Oeste</i>)	3.472	15,52 %
Manzana 7. (<i>Plazoleta Padre Hilario entre C/. Murga y C/. Núñez de la Peña. Margen Este</i>)	945	4,22 %
Manzana 8. (<i>Plazoleta Padre Hilario entre C/. Murga y C/. Núñez de la Peña. Margen Oeste</i>)	1.012	4,52 %
Manzana 9. (<i>C/. Núñez de la Peña. Margen Norte</i>)	378	1,69 %
ÁMBITO ORDENADO	22.374	100,00 %

Fuente: Inventario de campo.

La estructura catastral en el ámbito ordenado observa una formalización común a los entornos urbanos tradicionales, donde las unidades catastrales han ido en aumento conforme se ha consolidado el mecanismo de la propiedad horizontal y su distribución por plantas o viviendas. La condición de vivienda unifamiliar de origen es sustituida progresivamente, tanto más cuando se implica en este proceso a los usos terciarios de oficina.

La actual configuración computa un conjunto de 58 parcelas en las 9 manzanas dentro del área de ordenación, dentro de las cuales se contabiliza un total 376 unidades catastrales repartidas en 29 inmuebles con régimen de propiedad horizontal y la misma cantidad en edificios sin dicha modalidad.

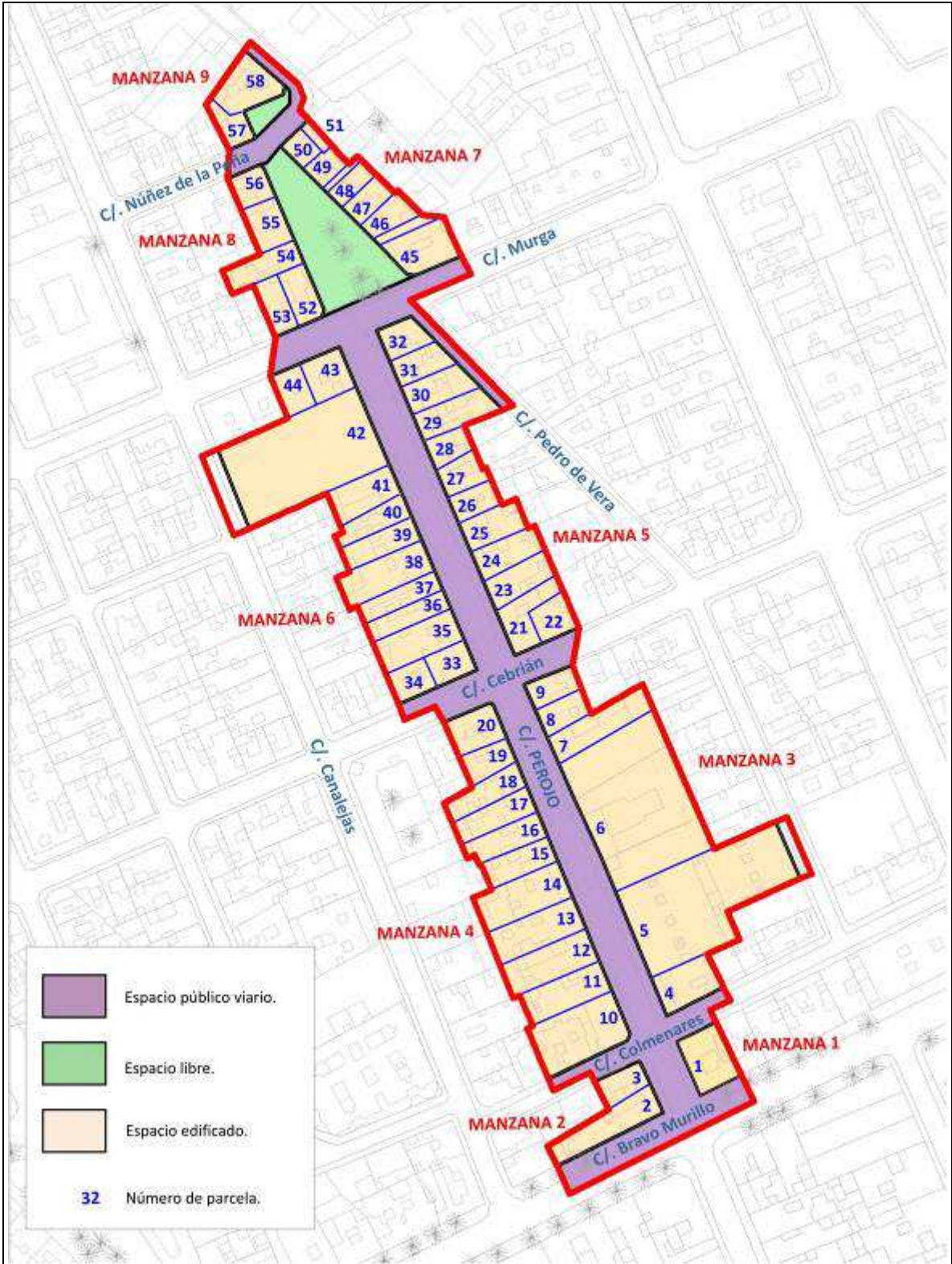
Sin embargo, se subraya una importante distorsión en el inmueble de la calle Perojo, 6, en el que se concentra hasta 222 unidades (3 sótanos y 5 plantas) y un 59% del total.

La generalidad del área APR-18 observa una superficie catastral en planta de 15.349 m² (83 m² menos de los medidos en la extensión real <15.432 m² de superficie ocupada por la edificación>) y 48.150 m² en superficie construida.

De ésta última, un 49,85% presenta un uso catastral asignado de tipo residencial, seguido del 15,6% delimitado por el de aparcamientos y un 9,68% por el de sanidad.



Figura 28. Estructura parcelaria del conjunto edificado



Cuadro 13. Inventario catastral de la superficie edificada en la Calle Perojo y su entorno

Parcela	Dirección	Unidades catastrales	Año de construcción *	Superficie en planta (m²)	Superficie construida (m²)
Manzana 1.		1		259	560
Parcela 1	C/. Bravo Murillo 14	1	1940	259	560
Manzana 2.		2		478	1.464
Parcela 2	C/. Bravo Murillo, 16	1	1949	324	990
Parcela 3	C/. Colmenares, 19	1	1952	154	474
Manzana 3.		236		3.631	19.240
Parcela 4	C/. Colmenares, 16-18 y Perojo, 4	3	1950	77	325
Parcela 5	C/. Perojo, 6-8	222	1979	1.435	9.885
Parcela 6	C/. Perojo, 10-12-14	1	2006	1.577	7.415
Parcela 7	C/. Perojo, 16	1	1920	252	311
Parcela 8	C/. Perojo, 18	8	1975	149	1.023
Parcela 9	C/. Cebrián, 29	1	1940	141	281
Manzana 4.		34		3.036	7.178
Parcela 10	C/. Colmenares, 20	16	1984	489	2.337
Parcela 11	C/. Perojo, 7	1	1958	313	550
Parcela 12	C/. Perojo, 9	3	1915	344	645
Parcela 13	C/. Perojo, 11	1	1953	318	606
Parcela 14	C/. Perojo, 13	1	1953	361	848
Parcela 15	C/. Perojo, 15	3	1910	201	348
Parcela 16	C/. Perojo, 17	1	1910	209	373
Parcela 17	C/. Perojo, 19	3	1919	213	411
Parcela 18	C/. Perojo, 21	1	1959	203	169
Parcela 19	C/. Perojo, 23	3	1992	165	465
Parcela 20	C/. Perojo, 25	1	1945	220	426
Manzana 5.		20		2.216	5.301
Parcela 21	C/. Perojo, 22	3	1937	185	370
Parcela 22	C/. Cebrián, 34	1	1958	190	377
Parcela 23	C/. Perojo, 24	3	1923	231	750
Parcela 24	C/. Perojo, 26	1	1954	209	623
Parcela 25	C/. Perojo, 28	2	1948	200	396
Parcela 26	C/. Perojo, 30	1	1951	144	385
Parcela 27	C/. Perojo, 32	1	1955	145	386
Parcela 28	C/. Perojo, 34	1	1953	133	283
Parcela 29	C/. Perojo, 36	2	1958	250	489
Parcela 30	C/. Perojo, 38	1	1958	210	455
Parcela 31	C/. Perojo, 40	1	1953	163	324
Parcela 32	C/. Perojo, 42	3	1958	156	463
Manzana 6.		23		3.472	7.373
Parcela 33	C/. Perojo 27	1	1960	151	372
Parcela 34	C/. Cebrián, 38	1	1909	150	341



Cuadro 13. Inventario catastral de la superficie edificada en la Calle Perojo y su entorno

Parcela	Dirección	Unidades catastrales	Año de construcción *	Superficie en planta (m²)	Superficie construida (m²)
Parcela 35	C/. Perojo, 29	1	1950	278	436
Parcela 36	C/. Perojo, 31	2	1950	166	274
Parcela 37	C/. Perojo, 33	2	1960	168	307
Parcela 38	C/. Perojo, 35	6	1960	329	733
Parcela 39	C/. Perojo, 37	1	1960	189	379
Parcela 40	C/. Perojo, 39	3	1960	171	491
Parcela 41	C/. Perojo, 41	3	1960	224	628
Parcela 42	C/. Perojo, 43	1	1960	1.297	2.705
Parcela 43	C/. Murga, 31	1	1960	199	391
Parcela 44	C/. Murga, 33	1	1960	150	316
Manzana 7.		33		962	3.418
Parcela 45	C/. Murga, 20	17	1969	315	2.188
Parcela 46	Plzeta. Padre Hilario, 9	2	1928	153	204
Parcela 47	Plzeta. Padre Hilario, 8	2	1942	119	226
Parcela 48	Plzeta. Padre Hilario, 7	3	1945	107	252
Parcela 49	Plzeta. Padre Hilario, 6	7	1964	70	369
Parcela 50	C/. Núñez de la Peña, 10	1	1940	102	84
Parcela 51	C/. Núñez de la Peña, 12	1	1920	96	95
Manzana 8.		17		850	2.238
Parcela 52	C/. Murga, 24	6	1934	184	569
Parcela 53	C/. Murga, 26	1	1920	138	166
Parcela 54	Plzeta. Padre Hilario, 2	3	1930	208	602
Parcela 55	Plzeta. Padre Hilario, 3	4	1940	190	475
Parcela 56	Plzeta. Padre Hilario, 4	3	1930	130	426
Manzana 9.		10		436	1.378
Parcela 57	C/. Núñez de la Peña, 9	4	1956	135	456
Parcela 58	C/. Núñez de la Peña, 11	6	1925	301	922
CONJUNTO HISTÓRICO		376		16.340	48.150

Fuente: Sede Electrónica del Catastro. *Lectura de junio de 2015.*

* El año de construcción se corresponde con la información catastral, que debe tomarse con cautela a efectos de valoración de antigüedad.

Cuadro 14. Distribución de la superficie edificada en el Conjunto Histórico según usos catastrales

Parcela	Residenc.	Comercio	Oficina	Hostele.	Almacén	Parking	Sanidad	Educac.	Zonas comunes
Manzana 1	255	34	0	220	51	0	0	0	0
Parcela 1	255	34	0	220	51	0	0	0	0
Manzana 2	1.062	107	0	202	93	0	0	0	0
Parcela 2	618	107	0	202	63	0	0	0	0
Parcela 3	444	0	0	0	30	0	0	0	0



Cuadro 14. Distribución de la superficie edificada en el Conjunto Histórico según usos catastrales

Parcela	Residenc.	Comercio	Oficina	Hostele.	Almacén	Parking	Sanidad	Educac.	Zonas comunes
Manzana 3	5.994	180	477	146	1.243	6.184	4.685	0	69
Parcela 4	82	0	50	78	0	0	0	0	69
Parcela 5	4.827	148	311	0	988	3.634	0	0	0
Parcela 6	0	0	0	0	0	2.550	4.685	0	0
Parcela 7	205	0	0	0	47	0	0	0	0
Parcela 8	757	0	116	0	150	0	0	0	0
Parcela 9	123	32	0	68	58	0	0	0	0
Manzana 4	4.670	664	370	166	799	0	0	261	28
Parcela 10	1.271	89	79	0	461	0	0	0	0
Parcela 11	531	0	0	0	19	0	0	0	0
Parcela 12	328	0	0	0	21	0	0	261	28
Parcela 13	293	0	291	0	22	0	0	0	0
Parcela 14	821	0	0	0	27	0	0	0	0
Parcela 15	348	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 16	363	0	0	0	10	0	0	0	0
Parcela 17	0	200	0	166	45	0	0	0	0
Parcela 18	203	169	0	0	21	0	0	0	0
Parcela 19	310	0	0	0	155	0	0	0	0
Parcela 20	202	206	0	0	18	0	0	0	0
Manzana 5	3.427	731	150	122	729	0	0	0	139
Parcela 21	185	0	0	0	185	0	0	0	0
Parcela 22	377	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 23	618	0	0	0	108	0	0	0	22
Parcela 24	445	0	0	0	178	0	0	0	0
Parcela 25	200	169	0	0	27	0	0	0	0
Parcela 26	145	145	0	0	95	0	0	0	0
Parcela 27	244	0	0	122	20	0	0	0	0
Parcela 28	246	0	0	0	37	0	0	0	0
Parcela 29	203	196	0	0	0	0	0	0	89
Parcela 30	323	77	0	0	55	0	0	0	0
Parcela 31	150	0	150	0	24	0	0	0	0
Parcela 32	291	144	0	0	0	0	0	0	28
Manzana 6	3.297	1.699	510	64	232	1.328	0	0	197
Parcela 33	221	151	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 34	288	0	0	0	53	0	0	0	0
Parcela 35	0	0	436	0	0	0	0	0	0
Parcela 36	240	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 37	264	0	0	0	0	0	0	0	42
Parcela 38	659	0	74	0	0	0	0	0	0
Parcela 39	379	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 40	268	0	0	0	111	0	0	0	110
Parcela 41	346	220	0	0	8	0	0	0	45
Parcela 42	0	1.328	0	0	49	1.328	0	0	0
Parcela 43	316	0	0	64	11	0	0	0	0
Parcela 44	316	0	0	0	0	0	0	0	0



Cuadro 14. Distribución de la superficie edificada en el Conjunto Histórico según usos catastrales

Parcela	Residenc.	Comercio	Oficina	Hostele.	Almacén	Parking	Sanidad	Educac.	Zonas comunes
Manzana 7	2.606	148	159	0	152	32	0	0	136
Parcela 45	1.595	148	47	0	45	32	0	0	136
Parcela 46	204	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 47	226	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 48	164	0	0	0	88	0	0	0	0
Parcela 49	257	0	112	0	0	0	0	0	0
Parcela 50	84	0	0	0	0	0	0	0	0
Parcela 51	76	0	0	0	19	0	0	0	0
Manzana 8	1.728	31	155	0	66	0	0	0	262
Parcela 52	467	31	0	0	25	0	0	0	43
Parcela 53	125	0	0	0	41	0	0	0	0
Parcela 54	476	0	0	0	0	0	0	0	124
Parcela 55	320	0	155	0	0	0	0	0	0
Parcela 56	340	0	0	0	0	0	0	0	95
Manzana 9	1.075	104	0	0	0	0	0	0	192
Parcela 57	316	104	0	0	0	0	0	0	34
Parcela 58	759	0	0	0	0	0	0	0	158
ÁMBITO	24.114	3.698	1.821	920	3.365	7.544	4.685	261	1.023
	49,85 %	7,64 %	3,76 %	1,90 %	6,96 %	15,60 %	9,68 %	0,54 %	2,11 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro. Lectura de junio de 2015.

Esta estructura parcelaria del conjunto edificado se distribuye predominantemente en los intervalos de superficie inferior a 300 m², dado que conforman un 82,3% de las unidades construidas y un 51,7% de la superficie en planta. Por tanto, su prevalencia en el dibujo espacial de la calle Perojo es notoria.

Podemos considerarlo una caracterización común a los barrios tradicionales de ensanche de la primera mitad de siglo XX que, en su origen, carece de elementos de gran extensión superficial asociadas a dotaciones o equipamiento.

Es lógico observar que las variables de mayor número de unidades catastrales asociadas al régimen de propiedad horizontal (59,57%) y de la superficie construida (41,55%) se concentren en el grupo de inmuebles con más de 1.000 m² de parcela que en número son sólo 3.

Cuadro 15. Distribución del conjunto edificado por tamaño de superficie de parcela en el ámbito

	Menos de 150 m ²	De 150 a 300 m ²	De 301 a 500 m ²	De 500 a 1.000 m ²	Más de 1.000 m ²	Ámbito
Nº de inmuebles	14	32	9	0	3	58
% de inmuebles	27,13 %	55,17 %	15,51 %	0,00 %	5,17 %	100,00 %
Nº de unidades catastrales	37	63	52	0	224	376
% de unidades catastrales	9,84 %	16,75 %	13,83 %	0,00 %	59,57 %	100,00 %
Superficie de parcela (m ²)	1.686	6.251	3.094	0	4.318	15.349
% de superficie de parcela	10,98 %	40,72 %	20,16 %	0,00 %	28,13 %	100,00 %
Superficie construida (m ²)	4.757	13.569	9.819	0	20.005	48.150
% de superficie construida	9,88 %	28,18 %	20,39 %	0,00 %	41,55 %	100,00 %

Fuente: Sede Electrónica del Catastro. *Lectura de junio de 2015.*

Sin perjuicio de la tipología arquitectónica o la formalización constructiva que veremos en un bloque temático posterior, el conjunto edificado está constituido fundamentalmente por la modalidad de inmuebles entremedianeras cuya volumetría se define por las dos y tres plantas.

Esta disposición favorece la lectura de una perspectiva homogénea con desarrollo longitudinal de la calle, incidiendo una identificación más clara del ámbito ordenado como agrupación urbana de edificios. Bien es verdad y como hemos expuesto, que se distribuyen ejemplos aislados de inmuebles con moderada o destacada volumetría que distorsionan esta perspectiva. Este fenómeno es evidente en el entorno de la Plazoleta de Padre Hilario o en el tramo de manzanas más cercano a la calle Bravo Murillo.

Cuadro 16. Distribución del conjunto edificado por la altura edificatoria en el ámbito ordenado

	De 1 planta	De 2 plantas	De 3 plantas	De 5 plantas	De 6 plantas	Ámbito
Nº de inmuebles	3	34	16	2	3	58
% de inmuebles	5,17 %	58,62 %	27,59 %	3,45 %	5,17 %	100,00 %
Superficie de parcela (m ²)	336	9.416	3.139	1.924	542	15.349
% de superficie de parcela	2,19 %	61,34 %	20,45 %	12,53 %	3,53 %	100,00 %
Superficie construida (m ²)	345	22.926	9.077	12.222	3.580	48.150
% de superficie construida	0,71 %	47,61 %	18,85 %	25,38 %	7,43 %	100,00 %

Fuente: Trabajo de campo para el inventario de altura edificatoria y Sede Electrónica del Catastro. *Lectura de junio de 2015, para el resto.*



Figura 29. Distribución del conjunto edificado según la superficie de la parcela

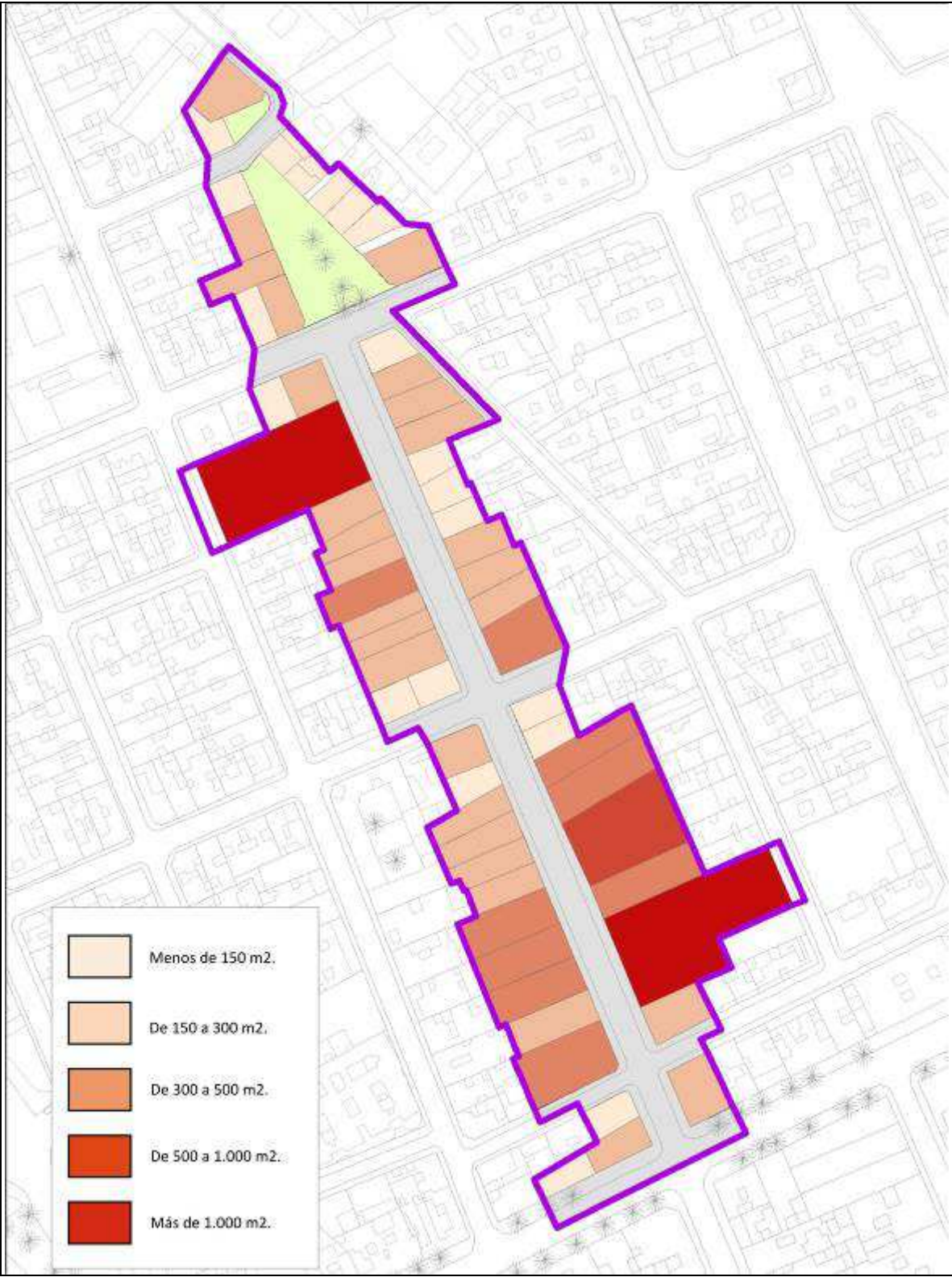


Figura 30. **Distribución del conjunto edificado según el número de plantas**



4.4 LA ESTRUCTURA DE MOVILIDAD ASOCIADA AL ÁMBITO URBANO

La singularidad de los entornos urbanos de interés histórico por sus características de origen, desarrollo y actual formalización como ámbito urbano, está asociada a un conjunto de problemas específicos de movilidad y accesibilidad. Por una parte, su viario suele resultar inadecuado para los actuales medios de transporte mecanizados de gran volumetría (transporte público). Por otra, su integración en un entorno urbano residencial o terciario obliga a tener cautela en las actuaciones indiscriminadas de peatonalización, que suelen darse en estos ámbitos bajo el paraguas de una mayor calidad ambiental y disfrute de los viandantes. En uno u otro caso, la literatura sobre estas zonas es profusa en la problemática que envuelve al tratamiento urbanístico de la movilidad y sus efectos.

Actualmente, el ámbito de ordenación en la calle Perojo y su entorno (barrio de Canalejas) presentan un uso mayoritario del vehículo privado. El impacto directo que genera en este tipo de barrios de ensanche con limitada oferta de calzadas, se ve incrementado por el aprovechamiento de la red para recorridos de paso hacia otras zonas. En el peor de los casos, es común la indisciplina de muchos conductores que provocan situaciones de congestión y difícil coexistencia con el resto de usuarios de la vía pública (aparcamientos inadecuados, invasión de espacios peatonales, etc.).

Comparando la cantidad de coches que aparkan en la vía pública de día y de noche, se constata que la mayor parte del tráfico existente se debe usuarios que acuden a la zona a trabajar, estudiar, comprar o hacer gestiones administrativas, si nos atenemos a los elementos estructurantes del dinamismo urbano en los alrededores. Todo ello lleva a una situación de conflicto permanente entre la circulación rodada de procedencia exterior, la circulación doméstica de los residentes y empleados del tejido económico y el tráfico peatonal al que casi nunca se concede prioridad; aunque sea la forma de movilidad recomendable en el interior de los centros históricos por buena parte de los instrumentos directivos comunitarios e internacionales.

La experiencia en la planificación de los conjuntos históricos en Gran Canaria y el resto de España observa una destacada orientación del tratamiento de la movilidad hacia la reducción de la presencia del vehículo privado. Pero, una política excesivamente restrictiva con el automóvil puede poner en peligro la propia supervivencia de la actividad económica en estos ámbitos e incluso podría favorecer la expulsión de la población residente. Entonces, la viabilidad urbana de los conjuntos históricos se ve amenazada por el ineficiente dinamismo. Como toda zona urbana residencial, la población necesita poder aparcarse sus vehículos en las proximidades de sus viviendas y los usuarios de las pymes y oficinas de este tejido doméstico requiere la accesibilidad en automóvil para ciertas actividades básicas (operaciones de carga y descarga, vehículos de servicio, compras, vehículos de servicio público).

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

En conclusión, el objeto del presente análisis es generar un soporte informativo suficiente para definir escenarios de ordenación urbanística que persigan la correcta atención a la movilidad urbana y su relación con los objetivos básico de conservación y revitalización en este Plan Especial. Se valoran las condiciones necesarias para la movilidad de los residentes y visitantes, permitiendo el acceso al comercio, el turismo y las actividades terciarias, llevando a cabo medidas respetuosas con el patrimonio y mejorando al mismo tiempo la calidad de vida en la calle Perojo.

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

4.4.1 El sistema viario en la zona.

El sistema viario en el ámbito del área APR-18 está simplificado en un eje sencillo de calle interior en dirección sur-norte (calle Perojo) con calzada de un único sentido. Éste culmina en una plazoleta y en una vía transversal aislada de la vía principal (la calle Núñez de la Peña, que conecta a modo de arco las calles Canalejas y Obispo Rabadán).

Es un eje interseccionado por otras tres calles de características similares en sentido Este-Oeste o viceversa (Colmenares, Cebrián y Murga) que conectan las vías estructurantes de Tomás Morales y de León y Castillo-Venegas.

Se inserta dentro de una trama urbana de estructura ortogonal, propia de las zonas urbanas de ensanche con un desarrollo planificado. Se da forma así al barrio de Canalejas. Su tráfico es predominantemente doméstico o de dinamismo interior asociado al acceso a los aparcamientos y usos de la zona.

Mapa de la red vial del barrio de Triana, Sevilla.

Legenda superior derecha:

- Sentido del tráfico rodado.
- Área de estudio.
- Conjunto Histórico.

Legenda inferior izquierda:

- C/ Tomás Morales** Vías estructurantes.
- C/ Murgá** Vías interiores del barrio.
- Pasaje Bosque** Pasajes peatonales.
- C/ Buenos Aires** Vías colindantes del Barrio de Triana.

La propia calle Perojo constituye una de las pocas vías que relacionan la movilidad en el barrio de Canalejas con el de Triana (en su margen sur y parte del centro histórico de

la ciudad), como eje que hace de continuación de la calle Viera y Clavijo; aunque ésta tenga una mayor jerarquía conectora (3 carriles y sentido sur-norte). Esta conexión se repite en las vías estructurantes en el barrio correspondientes a las calles de Tomás Morales (con C/. Pérez Galdós), León y Castillo (con C/. Mayor de Triana) y Venegas (con C/. Rafael Cabrera).

Su margen norte se interrumpe la conexión con la calle Obispo Rabadán, a partir de la cual la trama y disposición de manzana cambia su forma y orientación a favor del sentido Oeste-Este.

Cuadro 17. Estructura viaria en la calle Perojo y su entorno urbano

Denominación	Sentido del tráfico	Anchura de calzada (m)	Carriles	Pavimento de calzada	Anchura conjunta de aceras (m)	Disposición de aparcamientos	Movilidad prevalente
• Ámbito ordenado							
Perojo	Sur-Norte	8,0	1	Adoquinado	5,8	Ambos márgenes	Tráfico rodado
• Vías estructurantes							
Bravo Murillo	Este-Oeste	9,8	4	Asfalto	9,4	Inexistente	Tráfico rodado
Tomás Morales	Sur-Norte ⁽¹⁾	9,2	3	Asfalto	8,0	Margen Este	Tráfico rodado
León y Castillo	Norte Sur	6,5	2	Asfalto	7,7	Inexistente	Tráfico rodado
Venegas	Sur-Norte	14	4	Asfalto	10	Inexistente	Tráfico rodado
Doctor Waksman	Oeste-Este	6,8	2	Asfalto	4,5	Margen Sur	Tráfico rodado
• Vías interiores del Barrio							
S. Castillo Olivares	Sur-Norte	7,3	1	Asfalto	3,7	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Eusebio Navarro	Norte-Sur	5,1	1	Asfalto	3,7	Margen Oeste	Tráfico rodado
Canalejas	Norte-Sur	7,7	1	Asfalto	3,2	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Tomás de Iriarte	Sur-Norte	3,5	1	Asfalto	3,0	Inexistente	Tráfico rodado
Pedro de Vera	Norte-Sur	4,0	1	Asfalto	3,0	Margen Oeste	Tráfico rodado
Alonso Alvarado	Sur-Norte	6,5	1	Asfalto	4,0	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Carmen Llopis	Este-Oeste	8,0	1	Asfalto	4,0	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Pasaje Canalejas	----	0,0	0	----	10,0	Inexistente	Pasaje peatonal
Obispo Rabadán	Este-Oeste	6,5	1	Asfalto	4,5	Ambos márgenes	Tráfico rodado



Cuadro 17. Estructura viaria en la calle Perojo y su entorno urbano

Denominación	Sentido del tráfico	Anchura de calzada (m)	Carriles	Pavimento de calzada	Anchura conjunta de aceras (m)	Disposición de aparcamientos	Movilidad prevalente
Núñez de la Peña	Oeste-Este	6,0	1	Asfalto	2,5	Margen Sur	Tráfico rodado
Bosque	----	0,0	0	----	3,0	Inexistente	Pasaje peatonal
Murga	Oeste-Este	8,1	1	Asfalto	3,2	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Jaime Balmes	Este-Oeste	3,5	1	Asfalto	4,2	Margen Sur	Tráfico rodado
Cebrián	Este-Oeste	6,8	1	Asfalto	3,2	Ambos márgenes	Tráfico rodado
Rafael L. García	Oeste-Este	3,7	1	Asfalto	4,4	Margen Norte	Tráfico rodado
Colmenares	Oeste-Este	4,5	1	Asfalto	3,0	Margen Sur	Tráfico rodado
• Vías colindantes del Barrio de Triana							
Buenos Aires	Oeste-Este	7,5	1	Asfalto	3,5	Margen Sur	Tráfico rodado
Pérez Galdós	---	0,0	0	----	7,5	Inexistente	Calle peatonal
Viera y Clavijo	Sur-Norte	8,5	2	Asfalto	3,2	Margen Este	Tráfico rodado
Eduardo	Norte-Sur	6,5	1	Adoquinado	3,8	Ambos márgenes	Tráfico rodado

Fuente: Trabajo de campo.

Es, por tanto, una estructura viaria orientada a la modalidad común de desplazamientos con tráfico rodado y aceras peatonales en sus márgenes, donde la oferta de plataforma exclusiva peatonal que podemos ver extendida en los Conjuntos Históricos de los barrios de Vegueta y Triana u otros de la Isla (Aruca, Teror, San Juan-San Francisco, Aguimes) es, en este caso, minoritaria. La distribución superficial de los tipos de soporte viario es equilibrado, limitándose el transporte público de guaguas a los ejes estructurantes del perímetro.

Figura 32. Distribución proporcional de las superficies destinadas a los grandes modos de transporte

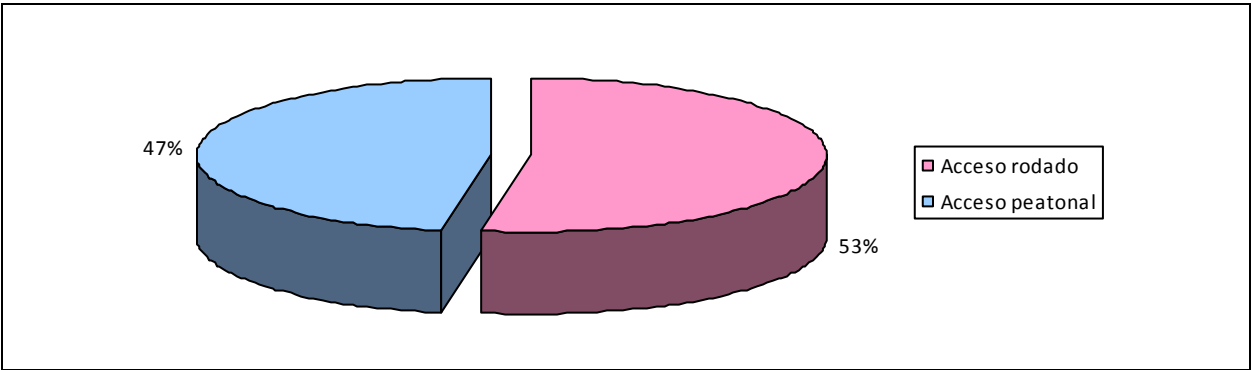
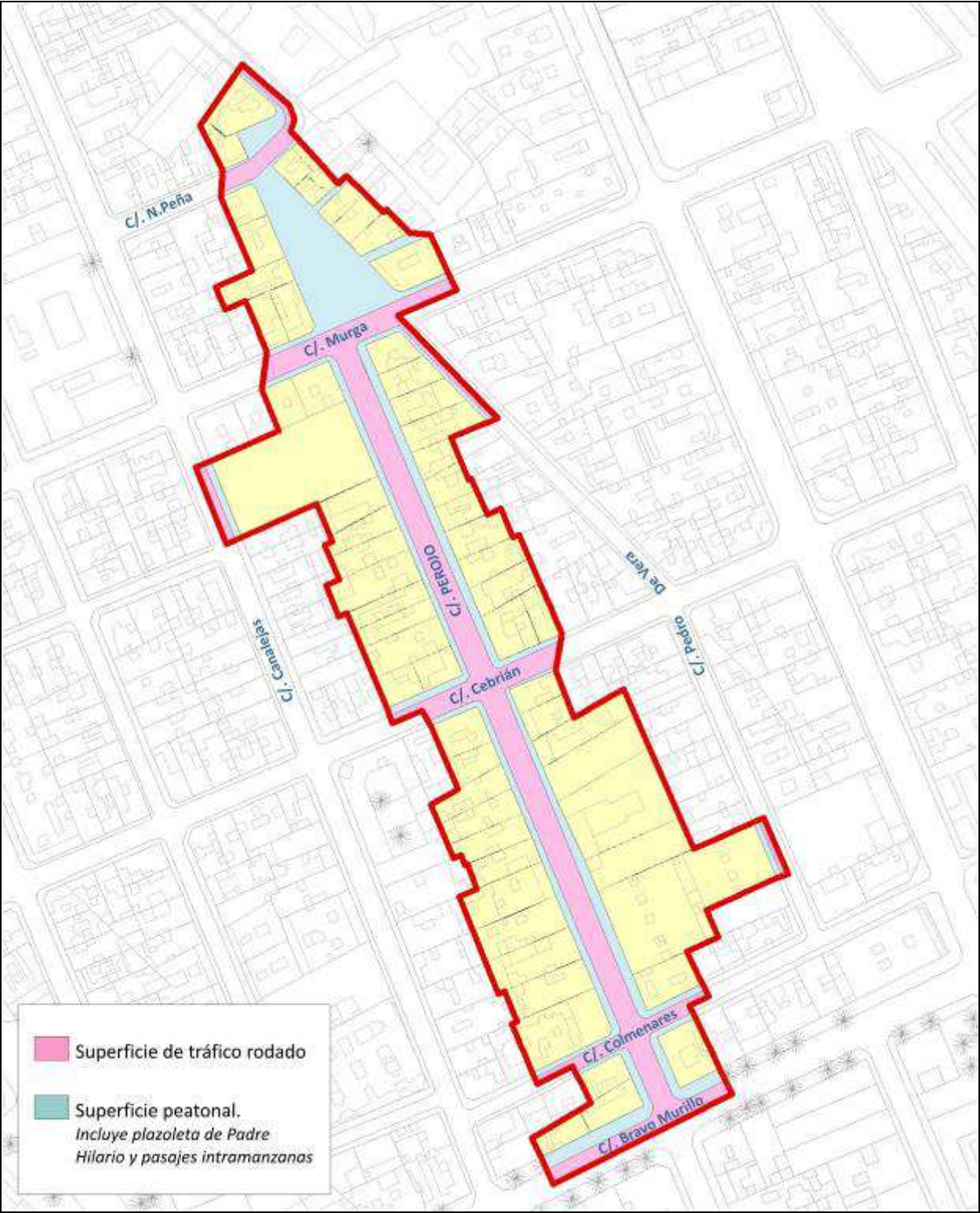


Figura 33. Sistema viario según grandes modos de transporte



4.4.2 La oferta de aparcamientos en la zona.

En este contexto físico del sistema viario, la oferta de aparcamientos en el área APR-18 participa igualmente de la forma de implantación en el barrio de Canalejas, basado en una red propia de tramas urbanas interiores con prevalencia de la función residencial.

La Calle Perojo oferta un total de 81 plazas a lo largo de ambos márgenes de la vía, siendo la mayor parte correspondiente a la modalidad de estacionamiento común de vehículos. No obstante, ese volumen supone apenas un 6,8% de las plazas ofertadas por el espacio público en el ámbito de estudio, coincidente con la mayor parte del barrio.

Por su parte, la reserva de frente viario para acceso a garaje mediante la figura del vado completa 3 tramos, coincidentes en todos los casos con aparcamientos colectivos o un inmueble residencial de gran volumetría. Estaríamos ante una representación de un 2,5 % del ámbito de estudio, predominantemente orientado a aparcamiento individual de 1-3 viviendas.

El resto de las modalidades de oferta de aparcamiento presentan un comportamiento similar, siendo bastante menor en número a la común. Proporcionalmente, las plazas reservadas a minusválidos suponen una representación apreciable, alcanzando un 17,2% del ámbito de estudio.

Cuadro 18. Oferta del sistema viario en cuanto a las plazas de aparcamientos en calle

Denominación	Disposición de aparcamientos	TOTAL de plazas	Oferta común	Minusválidos	Motos	Reservados	Vados
• Calle Perojo							
B.Murillo-Colmenares	Margen Este	5	0	1	4	0	0
B.Murillo-Colmenares	Margen Oeste	5	0	1	4	0	0
Colmenares-Cebrián	Margen Este	19	17	0	0	2	1
Colmenares-Cebrián	Margen Oeste	19	18	1	0	0	1
Cebrián-Murga	Margen Este	21	15	1	4	1	0
Cebrián-Murga	Margen Oeste	12	10	1	0	1	1
• Resto del Barrio. Vías estructurantes. Ámbito de estudio							
Bravo Murillo	Inexistente	0	0	0	0	0	
Tomás Morales	Margen Este	44	44	0	0	0	4
León y Castillo	Ambos márgenes	29	24	0	0	5	9
Venegas	Ambos márgenes	52	37	2	13	0	8
Doctor Waksman	Margen Sur	81	48	1	26	6	5
• Resto del Barrio. Vías interiores del Barrio. Ámbito de estudio							
S. Castillo Olivares	Ambos márgenes	122	104	2	9	7	10
Eusebio Navarro	Margen Oeste	56	52	0	0	4	9

Cuadro 18. Oferta del sistema viario en cuanto a las plazas de aparcamientos en calle

Denominación	Disposición de aparcamientos	TOTAL de plazas	Oferta común	Minusválidos	Motos	Reservados	Vados
Canalejas	Ambos márgenes	134	113	0	17	4	10
Tomás de Iriarte	Inexistente	0	0	0	0	0	0
Pedro de Vera	Margen Oeste	37	33	0	0	4	12
Alonso Alvarado	Ambos márgenes	62	62	0	0	0	13
Carmen Llopis	Ambos márgenes	13	13	0	0	0	2
Pasaje Canalejas	Inexistente	0	0	0	0	0	0
Obispo Rabadán	Ambos márgenes	96	58	4	26	8	11
Núñez de la Peña	Margen Sur	8	8	0	0	0	2
Bosque	Inexistente	0	0	0	0	0	0
Murga	Ambos márgenes	103	66	5	22	10	6
Jaime Balmes	Margen Sur	14	14	0	0	0	2
Cebrián	Ambos márgenes	136	84	5	32	15	4
Rafael L. García	Margen Norte	7	7	0	0	0	0
Colmenares	Margen Sur	41	32	1	0	8	0
• Vías colindantes del Barrio de Triana. Ámbito de estudio							
Buenos Aires	Margen Sur	38	19	2	11	6	4
Pérez Galdós	Inexistente	0	0	0	0	0	0
Viera y Clavijo	Margen Este	5	5	2	0	0	2
Eduardo	Ambos márgenes	26	6	0	4	16	2
RESUMEN							
CALLE PEROJO		81	60	5	12	4	3
Resto del ámbito de estudio		1.104	829	24	160	93	115
% de C/.Perojo dentro del ámbito de estudio		6,84 %	6,75 %	17,24 %	6,98 %	4,12 %	2,54 %

Fuente: Trabajo de campo.

Una parte importante de esta oferta se encuentra gestionada por la empresa municipal SAGULPA, S.A. mediante el régimen del aparcamiento regulado de acuerdo a la ordenanza correspondiente. Este régimen incluye las modalidades de “Zona Azul”, orientada a una demanda común, y de “Zona Verde”, orientada a una demanda de residentes del área.

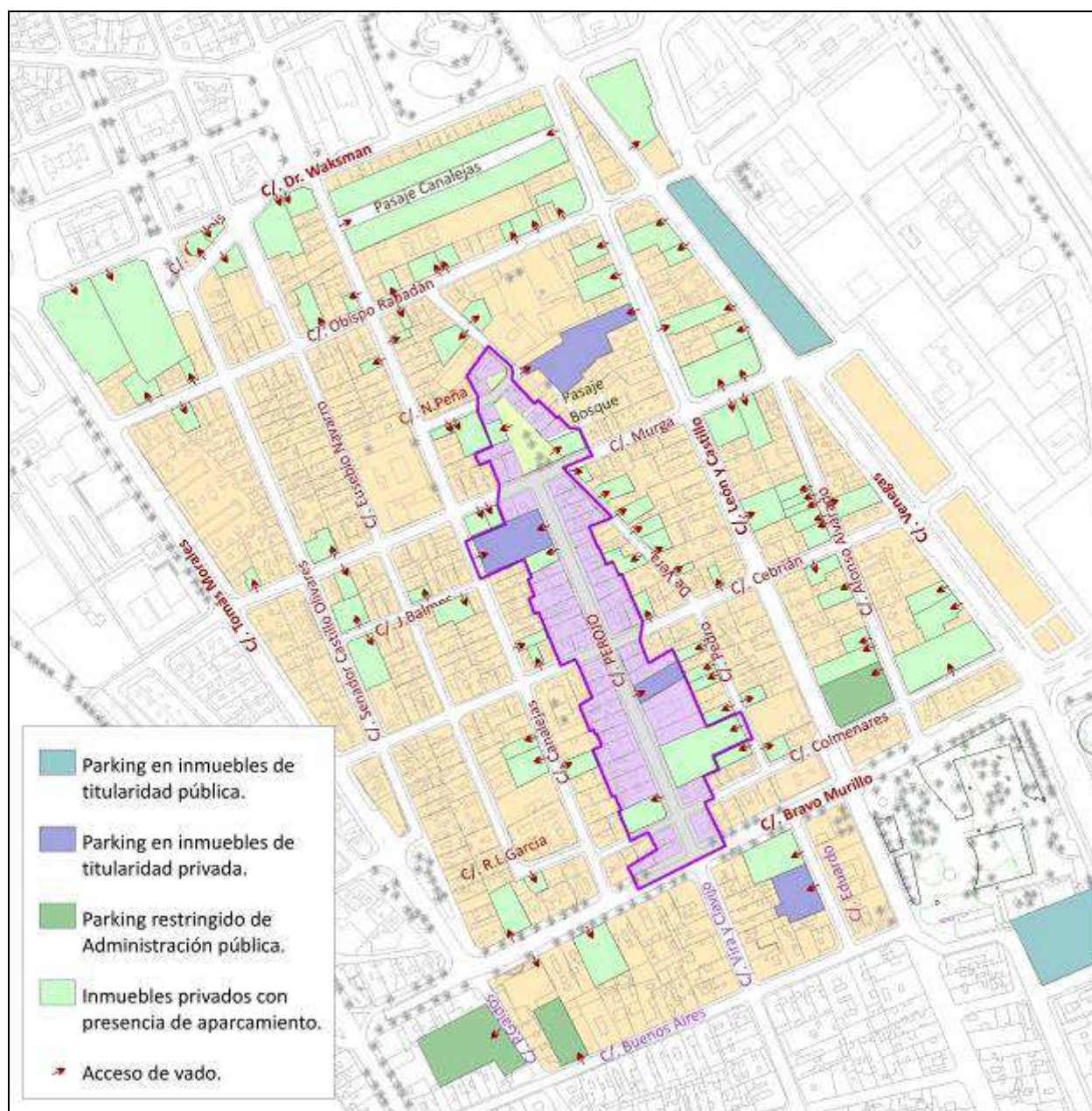
Cuadro 19. Oferta de aparcamientos en calle gestionada por SAGULPA, S.A.

Denominación	Disposición de aparcamientos	TOTAL de plazas	Total gestionado	Zona Azul	% Zona Azul	Zona Verde	% Zona Verde
Perojo	Margen Este	81	65	65	80,24	0	0,00
Bravo Murillo	Inexistente	0	0	0	0,00	0	0,00
Tomás Morales	Margen Este	44	36	36	81,81	0	0,00
León y Castillo	Ambos márgenes	29	0	0	0,00	0	0,00
Venegas	Ambos márgenes	52	26	26	50,00	0	0,00
Doctor Waksman	Margen Sur	81	24	24	29,63	0	0,00
S. Castillo Olivares	Ambos márgenes	122	108	108	88,52	0	0,00
Eusebio Navarro	Margen Oeste	56	0	0	0,00	0	0,00
Canalejas	Ambos márgenes	134	131	131	97,76	0	0,00
Tomás de Iriarte	Inexistente	0	0	0	0,00	0	0,00
Pedro de Vera	Margen Oeste	37	0	0	0,00	0	0,00
Alonso Alvarado	Ambos márgenes	62	59	59	95,16	0	0,00
Carmen Llopis	Ambos márgenes	13	13	13	100,00	0	0,00
Pasaje Canalejas	Inexistente	0	0	0	0,00	0	0,00
Obispo Rabadán	Ambos márgenes	96	70	0	0,00	70	72,91
Núñez de la Peña	Margen Sur	8	0	0	0,00	0	0,00
Bosque	Inexistente	0	0	0	0,00	0	0,00
Murga	Ambos márgenes	103	64	0	0,00	64	62,13
Jaime Balmes	Margen Sur	14	0	0	0,00	0	0,00
Cebrián	Ambos márgenes	136	81	15	11,03	66	48,53
Rafael L. García	Margen Norte	7	0	0	0,00	0	0,00
Colmenares	Margen Sur	41	0	0	0,00	0	0,00
Buenos Aires	Margen Sur	38	19	19	50,00	0	0,00
Pérez Galdós	Inexistente	0	0	0	0,00	0	0,00
Viera y Clavijo	Margen Este	5	0	0	0,00	0	0,00
Eduardo	Ambos márgenes	26	0	0	0,00	0	0,00

Fuente: SAGULPA, S.A..



Figura 34. Oferta de aparcamientos en inmuebles en el ámbito



4.5 LA OFERTA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EN LA ZONA Y DE INTERÉS PARA LA CALLE PEROJO

En el Conjunto Histórico no se ubica dotación pública alguna que satisfaga las necesidades de la población en servicios relacionados con la educación, la sanidad, los servicios sociales, la cultura, el deporte y afines. De este modo, los residentes deben cubrir dichas necesidades mediante la oferta existente en el entorno circundante.

Descartando entonces la posible afección de la ordenación urbanística a este tipo de elementos urbanos, se analiza la situación desde la perspectiva de cómo participa la calle Perojo y su entorno en el conjunto del barrio de Canalejas.

Determinadas modalidades de oferta dotacional presentan un alcance a nivel de distrito, debiendo observarse en la valoración de las necesidades de la población en esa área mayor. Servicios sanitarios comunes (centros de salud, hospitales), servicios educativos de nivel superior (universidad) o servicios educativos y administrativos estructurantes (oficinas municipales, centros cívicos, etc.) son ejemplos de esta fenomenología. Incluso, existen complejos dotacionales cuyo alcance o influencia funcional podemos extender al conjunto de la ciudad y de la Isla, propiciando una multiplicación de potenciales usuarios en el área (campus universitario del Obelisco, complejo educativo de Tomás Morales, complejo administrativo de Venegas, complejo administrativo de Obelisco-Plaza de La Feria, Cabildo de Gran Canaria).

En cualquier caso, el ámbito de ordenación es un suelo urbano consolidado, con las características propias de un casco histórico; trama urbana irregular y numerosas edificaciones con diferentes grados de protección que obligan a su preservación y mantenimiento. Todo ello hace prácticamente imposible la aplicación de los estándares teóricamente necesarios en las dotaciones y espacios libres, ya que la reserva de suelo y su obtención para dichos usos es muy complicada.

Estamos en un barrio de Canalejas donde la población residente ha aumentado un 8% respecto a los años 90s, ascendiendo actualmente a 8.166 personas que constituyen la demanda directa en el área en que se inserta el Conjunto Histórico.

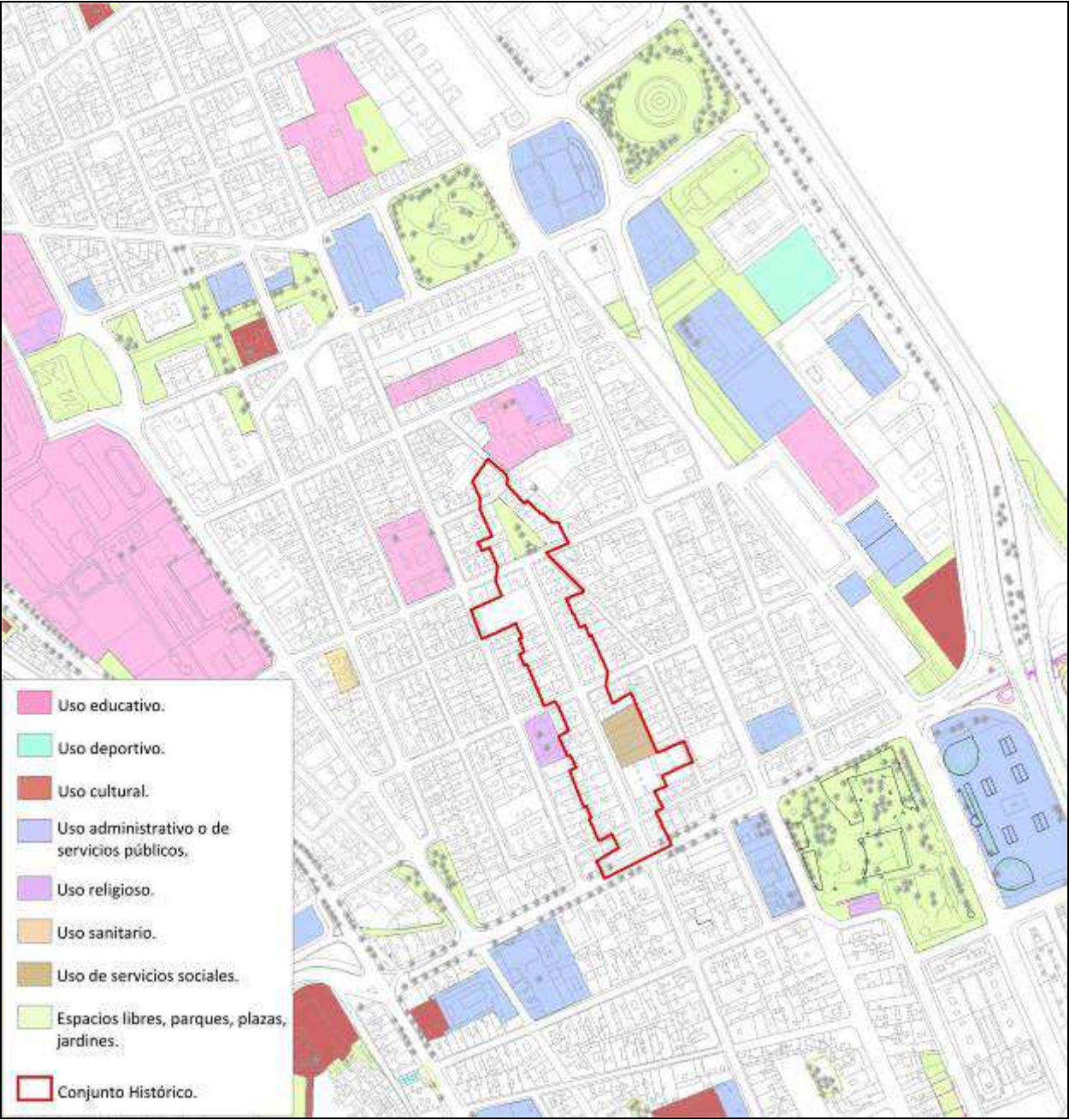
La superficie global de parcelas destinadas a equipamientos, dotaciones y espacios libres se ha mantenido prácticamente inalterada en los últimos años; circunstancia común en los espacios urbanos consolidados.



Cuadro 20. Oferta de dotaciones y equipamientos existentes o previstos en el PGO en el barrio de Canalejas o inmediaciones

Dotaciones y equipamientos	Superficie (m²)	m²/ habitante
Educativo	82.531	10,1 m²/hab.
- Salesianas María Auxiliadora. Obelisco	3.771	
- Colegio Aguadulce	5.666	
- Colegio Inmaculado Corazón María. C/. Canalejas	2.416	
- Claret. C/. Obispo Rabadán	4.007	
- CP Iberia. C/. Agustín Millares Carló	3.870	
- IES Politécnico Las Palmas. C/. Canalejas	3.180	
- Sistema General Educativo de Tomás Morales-Obelisco	59.621	
Deportivo	3.732	0,45 m²/hab.
- Centro Insular de Deportes	3.732	
Cultural	13.343	1,63 m²/hab.
- Biblioteca Pública	2.804	
- Casa de África	1.120	
- Museo de la Ciudad. Castillo de Mata	4.963	
- Sala Insular de Teatro. Avda. Primero de Mayo	757	
- Teatro Cuyás. C/. Viera y Clavijo	3.160	
- Centro Cívico Suárez Naranjo	539	
Servicios sociales	539	0,06 m²/hab.
- Residencia de la 3ª Edad Ballesol. C/. Perojo	539	
Sanitario	654	0,08 m²/hab.
- Clínica Cajal. C/. Senador Castillo Olivares <i>Servicios públicos satisfechos en zonas de la ciudad baja</i>	654	
Religioso	3.440	0,42 m²/hab.
- María Auxiliadora. Obelisco	946	
- Claret	1.037	
- Siervas de María	1.048	
- Ermita de San Telmo	409	
Administrativo y Servicios Públicos	46.758	5,72 m²/hab.
- Concejalía de Distrito. C/. Alfonso XII	313	
- Oficinas Municipales. Obelisco	540	
- Cabildo Insular- C/. Bravo Murillo	4.486	
- Complejo administrativo de Venegas	15.075	
- Intercambiador de San Telmo	13.176	
- Delegación de Gobierno	3.452	
- Sanidad. Gobierno de Canarias	1.122	
- Comandancia de La Marina	5.449	
- Gobierno Militar	2.636	
- Banco de España. C/. León y Castillo	409	
Espacios libres	66.109	8,09 m²/hab.
- Obelisco-Plazoleta de Perón	11.274	
- Plaza de La Feria	7.711	
- Fuente Luminosa	10.193	
- Jardines de C/. Venegas-C/. Dr.Waksman	14.994	
- Parque de San Telmo	18.940	
- Plaza de Alonso Quesada. C/. Tomás Morales	1.397	
- Plazoleta de Perojo	1.003	
- Plazoleta de C/. Senador Castillo Olivares-C/. Dr.Waksman	597	

Figura 35. Oferta de dotaciones y equipamientos en el ámbito



6 DIAGNÓSTICO AMBIENTAL Y URBANO

6.1 CRITERIOS METODOLÓGICOS.

El diagnóstico de un ámbito urbano consolidado con la condición de área de especial interés histórico se concibe como un apartado fundamental en la evaluación del grado de sostenibilidad de la ordenación propuesta en este Plan; entendida ésta como el equilibrio entre la conservación y valorización de su patrimonio cultural y su expresión paisajística, por un lado, y la existencia de unas condiciones óptimas del dinamismo urbano en el contexto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria y el bienestar de su población residente, así como su incidencia sobre los aspectos, por otro.

Dentro del planeamiento precedente en el municipio, incluido el Plan General que se desarrolla mediante el ámbito APR-18, se subraya su cotidiana aportación como herramienta de diseño y gestión del espacio urbano, a los efectos de discernir las potencialidades, conflictos y debilidades que definen la situación actual. La concentración de inmuebles de interés histórico y arquitectónico acentúan la conveniencia de este tipo de mecanismos de objetividad en toma de decisiones.

Las últimas experiencias del Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y de la Sociedad Municipal de Gestión Urbanística de Las Palmas de Gran Canaria en la redacción del planeamiento, incluidos el del ámbito que conforman los conjuntos históricos de los barrios de Vegueta y Triana permiten disponer de una estructura de diagnóstico y evaluación de las determinaciones aplicable una variada casuística. Dicho proceso se ha enriquecido con las actualizaciones metodológicas, documentales e informáticas en los ámbitos académico-científicos y de planificación pública en Canarias y el conjunto nacional.

Como premisa de partida, se asume la definición del Diagnóstico aportada por OREA, D., 2001, de modo que estamos antes la *"interpretación del sistema territorial (de la información recogida sobre él) a la luz de su evolución histórica y de las tendencias observables hacia el futuro si no se actúa"*.

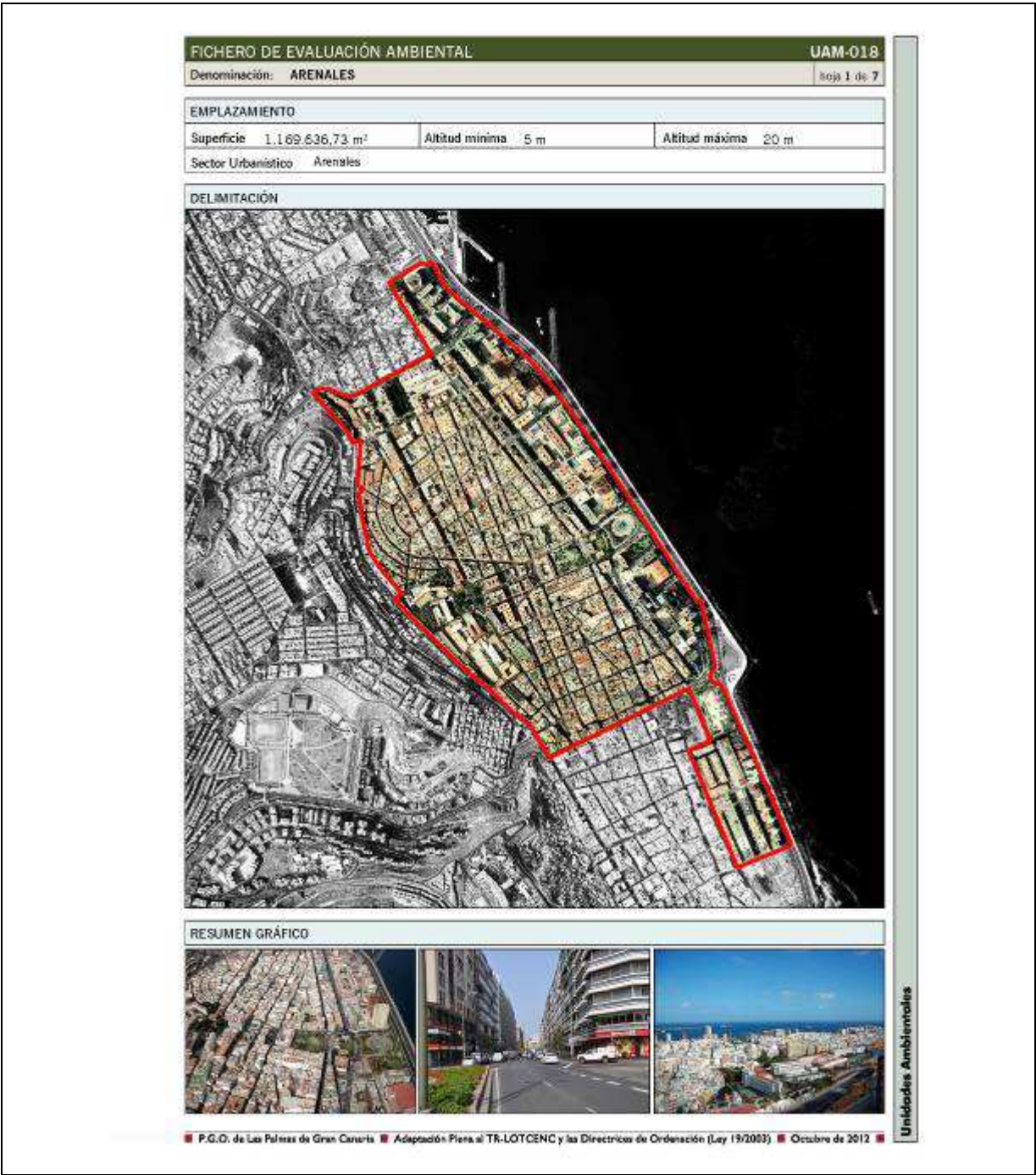
Su aplicación práctica desgrana este concepto en un conjunto de comportamientos y singularidades propias de la configuración física, ecológica, paisajística, cultural y socioeconómica de un espacio urbano que su escasa dimensión superficial no deja de observar complejidades, no sólo en su ámbito interior sino también en su relación con el entorno (Barrio de Canalejas y Barrio de Triana).

Se entiende, pues, como una efectiva sinopsis de las características espaciales de la calle Perojo y una definición de la capacidad de acogida del territorio, en la que se identifican las limitaciones del mismo para el desarrollo de los usos y aprovechamien-

tos del suelo y los problemas y fragilidades sobre los que resulta preciso establecer medidas de protección, de prevención o de corrección.

De partida, el Plan General incluye el ámbito dentro de la unidad de evaluación ambiental de “Arenales” (UAM-018) para el que se sintetiza un diagnóstico genérico en el contexto del conjunto de la ciudad que reproducimos del siguiente modo:

Figura 55. Diagnóstico en el ámbito municipal en que se integra la calle Perojo desde el PGO.



Fuente. Ficha UAM-018. Fichero de Evaluación Ambiental. Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Figura 55. Diagnóstico en el ámbito municipal en que se integra la calle Perojo desde el PGO.

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/km²

Usos predominantes: Residencial

Intensidad de uso: Alto

Resumen
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.

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

Unidades Ambientales

Fuente. Ficha UAM-018. Fichero de Evaluación Ambiental. Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.



Figura 55. Diagnóstico en el ámbito municipal en que se integra la calle Perojo desde el PGO.

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	

■ 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 ■

Unidades Ambientales

Fuente. Ficha UAM-018. Fichero de Evaluación Ambiental. Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.



Figura 55. Diagnóstico en el ámbito municipal en que se integra la calle Perojo desde el PGO.

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

Unidades Ambientales

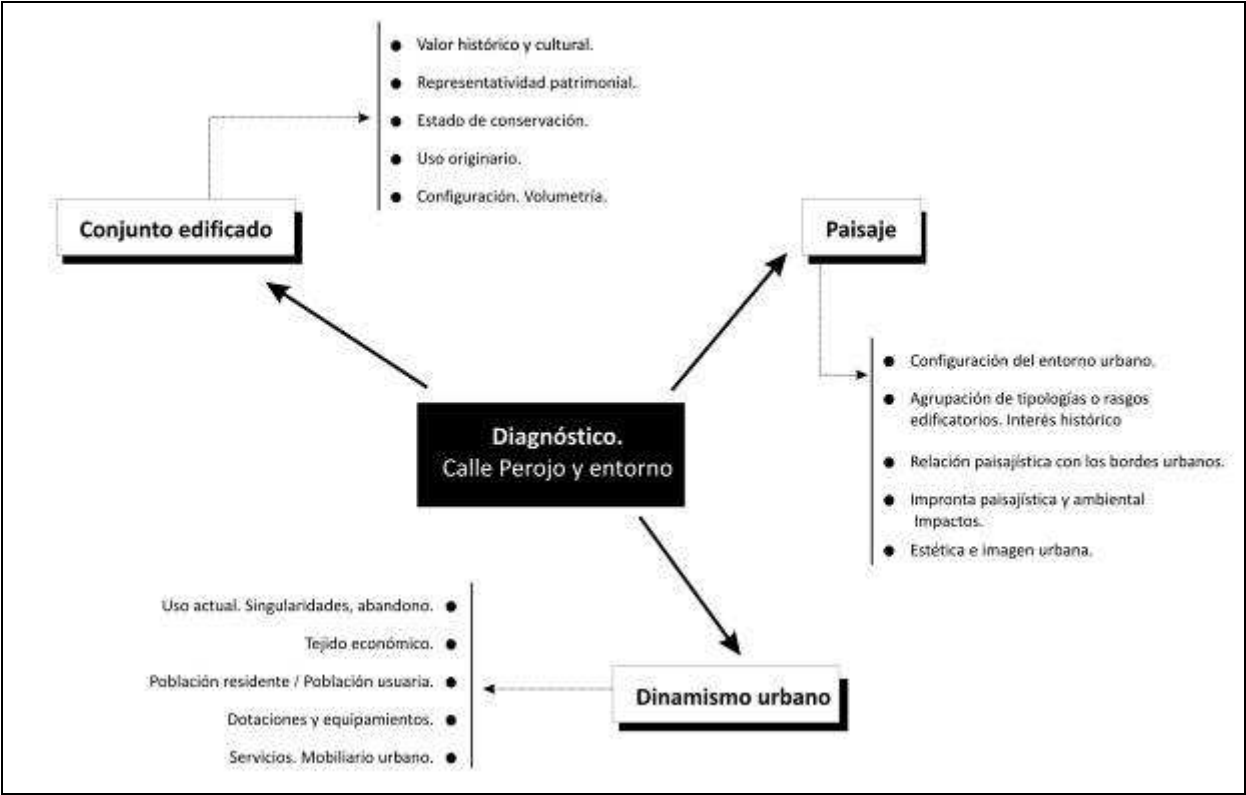
Unidades Ambientales

Fuente. Ficha UAM-018. Fichero de Evaluación Ambiental. Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.



Como desarrollo y pormenorización de ese Diagnóstico, la traslación al detalle necesario para el presente Plan Especial incide en las siguientes variables fundamentales:

Figura 56. Variables del Diagnóstico en el ámbito del Conjunto Histórico.



6.2 EL CONJUNTO EDIFICADO

6.2.1 El valor histórico y la representatividad del conjunto edificado.

La condición de área de interés histórico y la definición que sobre la misma hace el marco legal sectorial supedita toda eficacia de una ordenación urbanística a una mínima y correcta valoración de las edificaciones que conforman junto con la trama el espacio urbano delimitado; valoración en la que debiera jugar un papel fundamental su interés o valor como patrimonio cultural y su representatividad en el contexto de la ciudad.

La mera decisión de que un inmueble deba integrarse en un Catálogo o asignársele determinaciones destinadas a su conservación constituye un acto reglado mediante el que la Administración competente cumple un mandato legal y le confiere la condición de interés histórico, artístico, arquitectónico o de otra índole, adscribiéndole unas características singulares y representativas del patrimonio cultural regional.

Es, por tanto, una variable de diagnóstico de especial relevancia en tanto justifica con rango jurídico el interés general de un edificio, con independencia de su titularidad público o privada.

El problema está en que no existe en España ni en Canarias un criterio reglado (incluido los casos analizados) sobre la delimitación del valor de patrimonio histórico y arquitectónico en un inmueble o conjunto de éstos.

Sin embargo, es una cuestión clave en el presente Plan Especial, el cual debe dotarse de un argumento empírico en el que se minimice la arbitrariedad. De este modo, resultará posible un razonamiento concluyente sobre la procedencia de esas normas de protección y su efecto, entre otros aspectos, en el aprovechamiento urbanístico del inmueble de acuerdo al régimen común de la zona ordenada en el planeamiento.

Partiendo de la subjetividad intrínseca de su concepto, la definición de un valor de patrimonio histórico y arquitectónico que implique la catalogación se soporta sobre múltiples indicadores o variables que testimonian o representan esa cualidad de interés o relevancia.

La literatura especializada aglutina esa variedad en listados indicativos a partir de los cuales es posible referenciar este ejercicio de objetividad en la concreción del deber de conservación del patrimonio histórico por la Administración y la sociedad.

Una división básica distingue entre “valores tangibles” y “valores intangibles”, en los que pueden implicarse valores “históricos”, “arquitectónicos”, “artísticos”, “formales”, “constructivo-estructurales”, “simbólicos”, “funcionales o de uso”, “circunstanciales” o “éticos”.

El objeto específico de este Diagnóstico sugiere una síntesis selectiva de esa variedad que permita una diferenciación empírica de la singularidad; como paso previo para distinguir un inmueble a catalogar respecto de otro colindante que pueda entenderse exento de ese mandato legal de protección.

El balance de la experiencia científica a nivel nacional sobre esta cuestión y las características del desarrollo histórico y cultural de Las Palmas de Gran Canaria concluye esta condición en varios indicadores de representatividad o singularidad en el contexto de la ciudad o el barrio afectado:

- *La antigüedad del inmueble.*

Define la representatividad del inmueble en cuanto a su origen cronológico, como testimonio tangible de la arquitectura y la ocupación urbana del suelo en etapas precedentes. En el caso de las ciudades canarias, se concluye la condición de ejemplo significativo en las dataciones anteriores a 1950; momento en que se inicia un drástico proceso de transformación de su escenario territorial y de las pautas sociales de apropiación del espacio. La coincidencia de una antigüedad anterior a 1900 multiplica el interés de esta representatividad, en tanto se restringe su testimonio a zonas o elementos constructivos muy localizados en el conjunto de la ciudad.

- *La estructura construida.*

Define la representatividad en el resultado físico de la edificación y su manifestación en el bagaje arquitectónico, artístico o etnográfico-cultural de la ciudad. Entonces, la tipología constructiva, su singularidad en el barrio o zona urbana, la rareza de los elementos o detalles compositivos y estructurales de la edificación, el alcance de estas cualidades en el conjunto del inmueble son parámetros básicos que se consideran.

- *El dinamismo socioeconómico y cultural en el período implicado.*

Define la representatividad del inmueble como muestra de un período histórico concreto e identificativo del desarrollo de la ciudad y su espacio urbano; tanto en su proceso de ocupación del suelo como en las características sociales, políticas, económicas o culturales del momento en que tiene su origen.

- *La función o uso a lo largo de la historia del inmueble.*

Define la representatividad de las relaciones funcionales que el inmueble ha tenido a lo largo de su historia con el territorio, la ciudad o su entorno urbano. Los acontecimientos históricos, culturales o urbanos significativos, la singularidad de uso o usos al que ha sido destinado en el contexto de la ciudad, la impronta de las actividades o usos en la memoria cultural e histórica de la urbe, etc., son variables imprescindibles en este indicador.

- *La integración en el entorno o el escenario urbano original y/o actual y su impronta en las cualidades ambientales.*

Define la impronta del inmueble en la definición del paisaje en el entorno urbano en que se implanta, aportando singularidades naturales (vegetación, jardines, agua, orografía), de efecto en la calidad expositiva (arquitectura, elementos constructivos), de efecto en la estética del conjunto edificado o urbano de la calle; manifestándose en mayor o menor medida como una componente histórico-cultural que distingue el paisaje como valor urbano.

Por otra parte, el principio de representatividad e interés cultural del inmueble, para distinguirlo de cualquier otro edificio, y el de aplicación de la norma como instrumento legislativo que vela por el interés general del patrimonio cultural deben venir acompañado de criterios tales como:

- La coincidencia del inmueble en varios de los indicadores anteriores, de modo que la suma de los mismos concluya un interés indiscutible como representación del patrimonio histórico y arquitectónico de la ciudad.
- La excepcionalidad o rareza de alguno de los valores en el contexto de la ciudad o del barrio, ejemplificando por sí sola una cualidad específica del desarrollo histórico, arquitectónico o artístico de la urbe.
- El suficiente grado de conservación del inmueble y sus valores como para garantizar su representatividad del patrimonio arquitectónico y urbano.
- La integración del inmueble y su singularidad en un conjunto físico o temático (manifestación artística, tipología, uso-función, ambiente) representativo del patrimonio urbano y su impronta en el paisaje cultural de la ciudad.

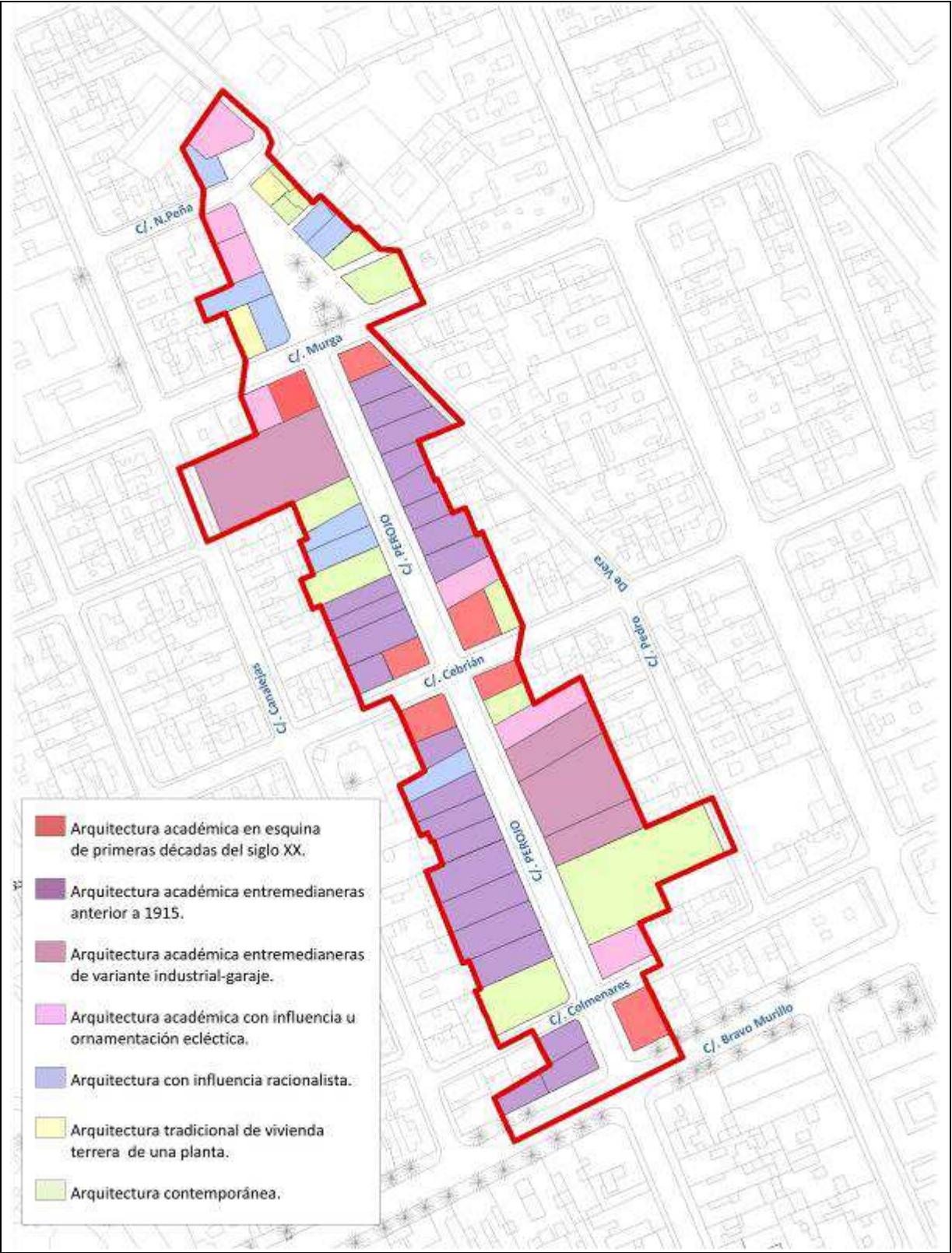
La valoración del conjunto edificado en base a los indicadores y criterios anteriores concluye un mayoritario interés y singularidad de los inmuebles existentes dentro del ámbito de ordenación, justificándose en los mismos las determinaciones orientadas a la preferente conservación de los valores contenidos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

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 de la Memoria Informativa.

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.

En este sentido, entendemos interesante reproducir la Figura 44 que se incluye en el apartado 5.3 antes citado, sobre la asignación a cada edificio de estos modelos.

Figura 57. Modelos de formalización histórico-arquitectónica en el conjunto edificado del ámbito.
Reproducción de la Figura 44



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

Cuadro 21. 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
Cebrián, 34						Arquitectura contemporánea	No procede



Cuadro 21. Valoración del interés y representatividad del conjunto edificado

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



Cuadro 21. 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, 31						Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX	Procedente
Murga, 33						Arquitectura académica con influencia u ornamentación ecléctica	Recomendada
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

6.2.2 El paisaje urbano y cultural

Las condiciones ambientales del ámbito que comprende la calle Perojo se encuentran básica y directamente representadas en la configuración del paisaje como variable definidora de las potencialidades y conflictos.

Para el Diagnóstico, la propuesta metodológica centra su atención en la definición de las unidades de paisaje expuestas en el Documento Informativo de este mismo Plan



Especial, mediante las cuales se definen la disposición y caracterización del conjunto edificado y la trama urbana.

Dentro de estas unidades de paisaje, los restantes elementos de la caracterización ambiental aportan sus matices específicos en la situación heredada.

Conviene recordar que la definición del paisaje se basa, en este caso, en la componente cultural y de cualidad histórico-arquitectónica, por un lado, y de desarrollo de un espacio urbano consolidado, por otro.

Con estos aspectos preliminares, interesa recordar las unidades de paisaje definidas para el ámbito de ordenación:

Cuadro 22. Resumen de la valoración del paisaje urbano en las unidades de diagnóstico delimitadas.

Unidad	Emplazamiento	Superficie (m²)	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

Cuadro 22. Resumen de la valoración del paisaje urbano en las unidades de diagnóstico delimitadas.

Unidad	Emplazamiento	Superficie (m²)	Interés cultural	Impronta paisajística del conjunto edificado	Calidad visual
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 estructurante y perspectiva del Conjunto Histórico	Moderada

A partir de la referencia anterior, la valoración de la situación paisajística en el ámbito ordenado se resume en el siguiente Cuadro, atendiendo al alcance superficial de cada supuesto.

Cuadro 23. Resumen de la valoración del paisaje urbano en las unidades de diagnóstico delimitadas (II).

Interés Cultural			Calidad visual		
Interés cultural	Superficie (m²)	Proporción	Interés cultural	Superficie (m²)	Proporción
Alto	10.676	47,7%	Alta	12.131	54,2%
Moderado	9.658	43,1%	Moderada	10.243	45,8%
Bajo	2.040	9,1%	Baja	0	0,0%
Conjunto Histórico	22.374	100,0%	Conjunto Histórico	22.374	100,0%

6.2.3 El estado de conservación

Uno de los problemas fundamentales en la ordenación urbanística de un área urbana de interés histórico es el estado de conservación de aquellos elementos constructivos, paisajístico-ambientales o territoriales que conforman la condición del ámbito como espacio dotado de singularidad cultural.

Las características específicas de la Calle Perojo y su entorno condicionan el tratamiento de esta variable en tanto limita el valor de patrimonio a la edificación y su estructura arquitectónica. En menor medida, es valorable la incidencia del uso y el dinamismo urbano en otros elementos para los que se puede considerar un interés, tales como son el adoquinado tradicional de la calle o la plazoleta del Padre Hilario.



A efectos de simplificación y objetividad de esta valoración, se propone reiterar los grados comunes en el planeamiento sobre el estado de conservación edificatoria. No obstante, interesa delimitar los rasgos que adscribimos a cada grado, a los efectos comprensivos del diagnóstico y la procedencia de determinaciones derivadas.

- *Estado de conservación BUENO.*

Define la situación actual en que el inmueble o valor no muestra signos de deterioro estructural o ambiental, de desperfectos en los elementos que lo componen, de alteración sustancial de la construcción originaria o histórica o de efectos derivados de la alta intensidad, sobrecarga o inadecuación del uso.

- *Estado de conservación REGULAR.*

Se corresponde con la situación actual en que el inmueble o valor no muestra signos leves o moderados de deterioro estructural y/o ambiental, incluyendo desperfectos en el revestimiento exterior o en los elementos singulares, añadidos puntuales no integrados en el conjunto que alteran moderadamente de la construcción y los efectos limitados en la sobrecarga del uso existente.

- *Estado de conservación DEGRADADO o MALO.*

Coincide en aquellos supuestos de deterioro evidente de la estructura o integración ambiental del inmueble, de modo que su valor cultural o su impronta en el Conjunto Histórico se diluye como consecuencia de la situación deficitaria en su mantenimiento y calidad expositiva. Esta degradación puede asociarse a la situación conjunta del edificio, a la de elementos fundamentales y fachada o la incoherencia manifiesta del uso actual respecto de la función y capacidad para las que fue diseñado el inmueble.

- *Estado de conservación RUINOSO o MUY MALO.*

Recoge una situación de máxima degradación del conjunto del edificio o valor urbano, de modo que deviene en irreversible o con un coste de rehabilitación desproporcionado en relación al objeto posible de conservación de su representatividad cultural y patrimonial. Por lo general, conlleva la coincidencia con un abandono actual de su uso.

Con arreglo a estas características, el resultado de la valoración para los inmuebles u otros elementos urbanos singulares en el ámbito se expone en el siguiente cuadro

Cuadro 24. Valoración del estado de conservación del conjunto edificado

Inmueble	Estado	Patologías
<i>Bravo Murillo, 14</i>	Regular	Degradación generalizada de 2ª planta / Fisuras aisladas / Degradación generalizada de exposición cromática-revestimiento exterior
<i>Bravo Murillo, 16</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Colmenares, 19</i>	Bueno	Fisuras aisladas / Mala ventilación interior / Ruinosidad de elementos de cubierta / Humedades
<i>Colmenares, 16-18/Perojo, 4</i>	Regular	Humedades / Deficiente impermeabilización de cubierta
<i>Perojo, 6</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Perojo, 10-14</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 16</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 18</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Cebrián, 29</i>	Regular	En remodelación la planta superior / Degradación generalizada de exposición cromática-revestimiento exterior / Humedades
<i>Colmenares, 20</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Perojo, 7</i>	Regular	Deterioro de planta baja / Humedades
<i>Perojo, 9</i>	Bueno	Humedades
<i>Perojo, 11</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 13</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 15</i>	Regular	Humedades / Deterioro estructura de madera de lucernario
<i>Perojo, 17</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 19</i>	Regular	Humedades / Deterioro estructura de madera de lucernario / Deterioro de planta baja
<i>Perojo, 21</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 23</i>	Bueno	Humedades
<i>Perojo, 25</i>	Bueno	Humedades
<i>Perojo, 22</i>	Regular	Humedades
<i>Cebrián, 34</i>	Regular	Humedades
<i>Perojo, 24</i>	Regular	Humedades / Deterioro cromático de fachada
<i>Perojo, 26</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 28</i>	Degradado	Humedades / Grietas en paredes / Deterioro de cubierta / Deterioro cromático de fachada
<i>Perojo, 30</i>	Regular	Humedades
<i>Perojo, 32</i>	Regular	Humedades
<i>Perojo, 34</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 36</i>	Degradado	Humedades / Deterioro del patio / Deterioro cromático de fachada
<i>Perojo, 38</i>	Regular	Humedades / Deficiencias en lucernario de cubierta
<i>Perojo, 40</i>	Bueno	Humedades
<i>Perojo, 42</i>	Regular	Humedades / Fisuras / Deterioro de acceso a cubierta / Grietas en pretil
<i>Perojo 27</i>	Bueno	Humedades
<i>Cebrián, 38</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 29</i>	Bueno	Humedades

Cuadro 24. Valoración del estado de conservación del conjunto edificado

Inmueble	Estado	Patologías
<i>Perojo, 31</i>	Degradado	Humedades
<i>Perojo, 33</i>	Degradado	Humedades
<i>Perojo, 35</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Perojo, 37</i>	Bueno	Humedades / Deterioro de lucernarios en cubierta
<i>Perojo, 39</i>	Bueno	Humedades
<i>Perojo, 41</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Perojo, 43</i>	Bueno	Humedades
<i>Murga, 31</i>	Bueno	Humedades
<i>Murga, 33</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Murga, 20</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Plzeta. Padre Hilario, 9</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Plzeta. Padre Hilario, 8</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Plzeta. Padre Hilario, 7</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Plzeta. Padre Hilario, 6</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Núñez de la Peña, 10</i>	Degradado	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Núñez de la Peña, 12</i>	Degradado	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Murga, 24</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Murga, 26</i>	Bueno	Sin presencia de elementos constructivos de interés.
<i>Plzeta. Padre Hilario, 2</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Plzeta. Padre Hilario, 3</i>	Bueno	Humedades
<i>Plzeta. Padre Hilario, 4</i>	Regular	Humedades
<i>Núñez de la Peña, 9</i>	Bueno	Sin patologías reseñables
<i>Núñez de la Peña, 11</i>	Regular	Fisuras genéricas / Degradación de la exposición cromática-revestimiento exterior

Este análisis individual tiene como resultado una situación media en la calle Perojo con un buen estado de conservación; sin perjuicio de la existencia de incidencias puntuales en inmuebles que participan de ese paisaje y valor urbano-cultural de la zona, a las cuales no pueden ser ajenas las determinaciones urbanísticas considerando la titularidad privada de los mismos.

El conjunto edificado coexiste en el ámbito con otros elementos de interés cultural en representación del espacio urbano histórico y que se considera en el presente Diagnóstico.

El adoquinado de la calzada es un elemento específico del modelo de calles o recorridos urbanos de las primeras décadas del siglo XX que tiene su presencia a lo largo de la Calle Perojo, siéndole de aplicación lo regulado para estos valores en la legislación sectorial en materia de patrimonio histórico. Pese al pavimentado contemporáneo de las calles aledañas, la conservación de la vía en el ámbito ordenado ofrece un recurso

de valor paisajístico y cultural a tener en cuenta en determinados tratamientos de ordenación urbanística: determinaciones relacionadas con el tráfico, susceptible generación de una plataforma peatonal, susceptible pavimentado, etc.

En uno u otro caso, el estado de conservación es generalizadamente bueno, con enclaves puntualmente alterados por el tránsito de vehículos o actuaciones urbanas contemporáneas, en especial en el tramo entre las calles Bravo Murillo y Cebrián.

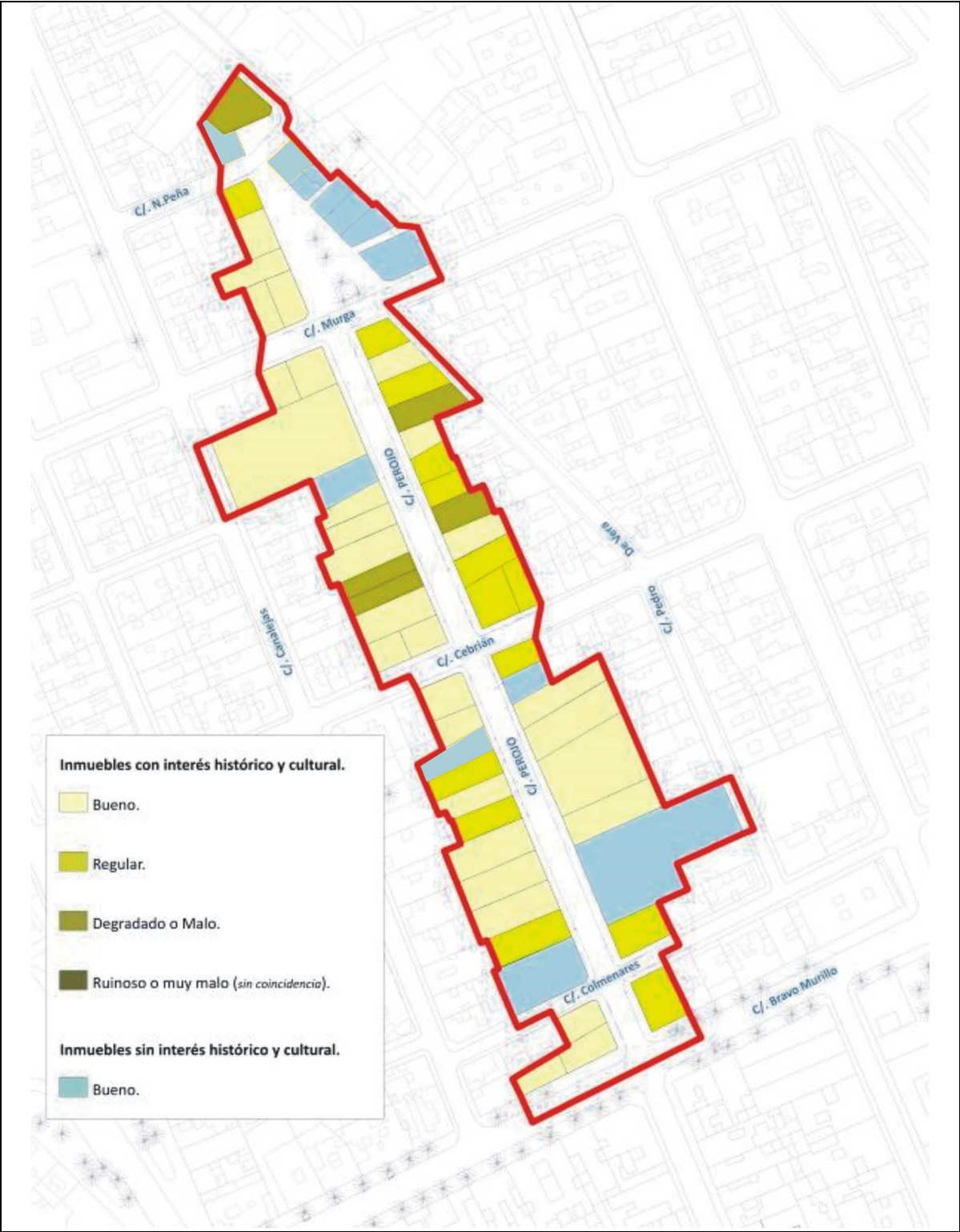
La escultura de D. José Perojo, en la Plazoleta de Padre Hilario, es otro elemento urbano de singularidad cultural; si bien carece de carácter histórico por su creación hace pocas décadas.

Esta representación artística y de memoria cultural del entorno es susceptible de observarse en las determinaciones de ordenación, concluyéndose en este caso un estado de conservación bueno.

Los elementos de arbolado en la Plazoleta de Padre Hilario constituyen el único referente natural del espacio urbano que se delimita con el APR-18. Su impronta ambiental es significativa en el ámbito norte, considerándose con signo positivo su papel en la definición del entorno.

Las 4 palmeras y el *Ficus*, todos ellos en porte adulto, presentan un buen estado de conservación, aportando singularidad a la cuenca paisajística de la Calle en su sentido sur-norte.

Figura 58. Estado de conservación del conjunto edificado.



6.2.4 El dinamismo urbano

El dinamismo en el ámbito de la Calle Perojo se caracteriza por su condición de espacio urbano consolidado.

La valoración de las distintas variables que tienen su representación en esta superficie concluye una serie de aspectos de interés en el diseño de la ordenación urbanística de acuerdo a los objetivos determinados desde el Plan General de Ordenación, como instrumento de desarrollo (APR-18), y desde la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, en tanto área asociada a un procedimiento de declaración Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

Estos aspectos son:

- Una condición de ámbito de superficie limitada (22.374 m²) integrada en el barrio de Canalejas, del que participa en su caracterización como espacio urbano tradicional.
- Sencillez de una formación urbana que se estructura mediante la calle Perojo, su intersección con 5 calles transversales (Bravo Murillo, Colmenares, Cebrián, Murga y Núñez de la Peña), participando de una trama predominantemente ortogonal. Culminación en su margen norte con un espacio libre, definido por la Plazoleta de Padre Hilario.
- Integración en el barrio de Canalejas, donde 8.166 personas, mostrando un crecimiento pausado de casi un 8% desde la década anterior (7.529 hab. en 2007) y reinvirtiéndose el leve proceso negativo durante el tránsito de siglo (8.083 hab. en 1996). Respecto a todo el municipio de Las Palmas de Gran Canaria, ha mostrado un menor ritmo de crecimiento poblacional en el mismo período.
- Entorno urbano con una densidad más importante que en el conjunto de la ciudad (medida ésta como la superficie de suelo urbano clasificado por el planeamiento) (215 hab./Ha. frente a 116 hab./Ha.). El doble que otros conjuntos históricos cercanos (barrios de Vegueta y de Triana).
- Tejido económico terciarizado, con predominio del comercio, la restauración y los servicios a la población. Inexistente tejido de alojamiento turístico, excepto Pensión Perojo.
- Estructura parcelaria que hereda en su mayor parte la disposición de las primeras décadas del siglo XX. Prevalencia de inmuebles y parcelas con entre 150 m² y 300 m², y volúmenes edificadas de 2 plantas. Presencia apreciable de la modalidad de 3 plantas. Impronta de inmuebles aislados de 6 o más plantas.
- Estructura de movilidad sencilla. Calle urbana con calzada de tráfico rodado (53 % de la superficie) y con perímetro de espacio público en aceras (47%).
- 81 plazas de aparcamientos en calle (8,5% del barrio). 3 inmuebles con vados en frente de calle Perojo (2,5% del barrio). Moderada saturación del entorno urbano, atendiendo a oferta de aparcamientos en calle y en edificio.
- 3 inmuebles de aparcamiento colectivo de titularidad privada.
- Oferta dotacional de espacios libres y zona verde restringida a la Plazoleta de Padre Hilario (1.003 m² y 4,5% de superficie del ámbito ordenado). Amplia oferta en el barrio e



inmediaciones (8 m²/hab.) con presencia de parques urbanos estructurantes en la ciudad baja (conjunto del Obelisco-La Feria-Fuente Luminosa; San Telmo).

- Oferta dotacional de uso deportivo inexistente en el ámbito, satisfaciéndose con una limitada oferta en el barrio (0,4 m²/hab. Centro Insular de Deportes).
- Oferta dotacional de uso educativo. Amplia oferta en el barrio e inmediaciones (10,1 m²/hab.) con presencia de instalaciones estructurante en el conjunto de la ciudad (Campus Universitario del Obelisco, Complejo de institutos de secundaria de Tomás Morales, Instituto de Canalejas) y varios colegios en la zona.
- Oferta dotacional de uso cultural inexistente en el ámbito, satisfaciéndose con una moderada oferta en el barrio (1,6 m²/hab.).
- Oferta dotacional de uso administrativo inexistente en el ámbito, satisfaciéndose con una extensa oferta en el barrio (5,7 m²/hab.).



En Las Palmas de Gran Canaria, a 7 de septiembre de 2018

Inmaculada Morales Guerra.

Técnico jurídico



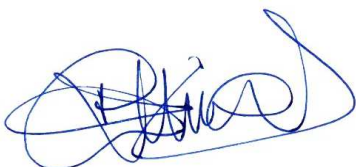
Ruth Navarro Delgado.

Arquitecta



Carolina Saavedra García.

Arquitecta



Santiago Hernández Torres.

Geógrafo e Historiador

