

MAYO 2020

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN

2.-PLANOS DE ORDENACIÓN



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

1.-MEMORIA JUSTIFICATIVA

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico

Edición y soporte informático:

María del Pino Jasson Mayor
Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Ingeniera informática

Jorge Cortadellas Izquierdo
Informático



DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA. Índice

1. ANTECEDENTES	1
1.1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. REGULACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS	7
3. ÁMBITO DE ORDENACIÓN	14
4. MARCO JURÍDICO	16
4.1. LEY 4/2017, DE 13 DE JULIO, DEL SUELO Y DE LOS ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE CANARIAS (EN ADELANTE LEY 4/2017).	16
4.2. SOBRE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/1999, DE 15 DE MARZO, DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE CANARIAS (ACTUALMENTE DEROGADA POR LA LEY 11/2019, DE 25 DE ABRIL, DE PATRIMONIO CULTURAL DE CANARIAS).	17
4.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA (PGO-2012).....	20
4.4. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO. TRAMITACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL.	24
5. RESUMEN Y OBJETIVOS GENERALES DE ESTE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN	27
6. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL	28
6.1. SOBRE EL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO	29
7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	31
7.1. OBJETIVOS DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR Y EL MARCO LEGAL.....	31
7.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN ESPECIAL.....	35
8. EL MODELO DE LA ORDENACIÓN	37
9. LA CALLE PEROJO; PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA LA COEXISTENCIA ENTRE RESIDENCIA, TURISMO Y ARTE	37
10. LA REGULACIÓN DE PARCELAS NO PROTEGIDAS	41
11. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN	42
11.1. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN RELATIVOS AL ESTILO.....	42
11.2. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN RELATIVOS AL INTERÉS PAISAJÍSTICO	42



12. LENGUAJES Y ELEMENTOS DE DEFINICIÓN.....	43
12.1. ARQUITECTURA DE COMPOSICIÓN ACADÉMICA	44
12.2. EL ECLECTICISMO	47
12.3. EL RACIONALISMO.....	49
13. LA ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	50
14. INMUEBLES SIN VALORES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y/O AMBIENTAL EN EL CONTEXTO DEL CONJUNTO HISTÓRICO	64
15. CRITERIOS RELATIVOS A LA ESTÉTICA DEL ESPACIO URBANO	66
16. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIARIO, ACCESOS, ZONAS PEATONALES Y ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS	72
17. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	74
18. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA, ALEGACIONES Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS.....	77
18.1. SOBRE LA PUBLICACIÓN OFICIAL	77
18.2. SOBRE LAS ALEGACIONES RECIBIDAS EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA ..	77
18.3. SOBRE LOS INFORMES EMITIDOS POR EL CABILDO DE GRAN CANARIA	78
19. MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DE LA ALEGACIÓN PLANTEADA AL DOCUMENTO EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA. MODIFICACIONES Y MEJORAS DEL DOCUMENTO DERIVADAS DE LOS INFORMES EMITIDOS POR EL CABILDO DE GRAN CANARIA.....	79



1. ANTECEDENTES

1.1. Introducción

El presente documento constituye la Memoria justificativa del Plan Especial de Protección "Entorno de la calle Perojo", abarcando un ámbito en suelo urbano consolidado perteneciente al barrio de Canalejas, en el término municipal de Las Palmas de Gran Canaria.

Su justificación y procedencia se corresponde con su condición de instrumento urbanístico de desarrollo del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012 (en adelante PGO-2012), en el que se define como un Área Diferenciada, y dentro de ésta como Ámbito de Planeamiento remitido en suelo urbano (APR-18).

Este ámbito ha sido declarado, además, Bien de interés cultural con la categoría de Conjunto Histórico por el Gobierno de Canarias, tal y como se expondrá posteriormente. A raíz de esa declaración es de aplicación la obligatoria adscripción de la ordenación urbanística pormenorizada a un Plan Especial de protección, conforme a lo establecido en la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias* (en adelante LPHC), y la *Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español* (en adelante LPHE).

Se justifica así la procedencia, necesidad y conveniencia de formular el presente Plan Especial como generación de un documento de referencia en la ordenación urbanística pormenorizada, de definición de los valores de patrimonio cultural y de los usos o actuaciones susceptibles de autorizarse o prohibirse en este espacio. Este esquema presenta como hoja de ruta irrenunciable la conservación de su actual fisonomía urbana, paisajística y arquitectónica, que se determina desde el PGO-2012, y que motiva su condición jurídica de Conjunto Histórico; así como la materialización expresa en esta zona de los objetivos estructurales del planeamiento municipal en cuanto a la conservación del patrimonio ambiental, histórico y cultural.

Este espíritu de protección se acompaña del tratamiento de todo el espacio caracterizado por su condición de suelo urbano consolidado, donde la trama y el conjunto edificado se integra en la ciudad baja de Las Palmas de Gran Canaria, aledaña al centro histórico de Vegueta y Triana. Como tal, la presencia de



población residente y la localización de usos y actividades predominantemente terciarios, así como la implicación de la actual calle en la estructura de movilidad del área urbana requieren de una estrategia y una ordenación específica desde el planeamiento urbanístico.

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

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

Por último, conviene señalar que, tal y como se analiza en el apartado del marco jurídico de este Plan Especial, en el proceso de tramitación de este documento se ha aprobado una nueva Ley de patrimonio de Canarias, en concreto, *la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias*, aunque ya desde este momento dejamos reseñado que, conforme a lo dispuesto en su Disposición transitoria, no es de aplicación a este Plan Especial.

DECRETO 46/2018, DE 16 DE ABRIL, POR EL QUE SE DECLARA BIEN DE INTERÉS CULTURAL, CON LA CATEGORÍA DE CONJUNTO HISTÓRICO “LA CALLE PEROJO E INMEDIACIONES”.

En el Boletín Oficial de Canarias núm. 81, de 26 de abril de 2018, se publicó el Decreto por el que se declara el BIC citado.

A continuación, se reproducen la descripción y los planos publicados que se contienen en los Anexos I y II del referido Decreto.



“Anexo I

Descripción.

La Calle Perojo e inmediaciones constituye un conjunto edificado de gran calidad y valores arquitectónicos inserto en la capital de la isla de Gran Canaria. Se corresponde con el primer área del ensanche urbano fuera de la muralla que hasta mediados del siglo XIX cerraba por el norte la vieja ciudad de Las Palmas.

El planteamiento del ensanche inicial, fuera de la Portada, vendría condicionado por la necesidad de establecer una política urbanizadora que albergara a la nueva burguesía y dotara de viviendas en alquiler a la clase media trabajadora. Hasta el Decreto Municipal de 1908, en que el Ayuntamiento prohíbe su edificación, el primer tipo de vivienda en el ensanche era el de la casa terrera que será sustituido por viviendas de dos o tres plantas, ya comunes en el resto de la ciudad interior. Esta decisión coincidió con el inicio de la construcción de la calle Perojo, por lo que sus arquitecturas, y las del entorno inmediato, reflejan también una situación nueva en la ciudad; se trata de un suelo libre de antecedentes edificatorios que se parcela y construye, fijando las tipologías de una sola vez.

Así pues, la calle Perojo se convierte en un modelo de parcelación y construcción del ensanche, con arquitectura de gran calidad que van del academicismo de la primera década al romanticismo de los años treinta, pasando por toda la variedad ecléctica. Todo ello con una unidad aparente tan difícil de encontrar en la ciudad nueva, sobre todo después de la sustitución de la década 1960-1970 de la que ni siquiera la calle Perojo consiguió evadirse.

El conjunto está situado entre las calles Bravo Murillo y la Plazoleta Padre Hilario y está conformado por edificios de dos o tres plantas de viviendas que siguen dos variantes tipológicas en planta. El primer tipo está constituido por una vivienda por planta, dos zaguanes independientes, corredor con el eje de simetría y disposición de estancias en profundidad según el orden: salón-gabinete-alcoba, dormitorios, comedor-cocina-servicios. El segundo tipo sigue un esquema circulatorio en torno al patio. En planta alta, el corredor-galería cumple el mismo papel que en el primer tipo pero con un lateral abierto al patio.

Si las edificaciones poseen alzados académicos con revestimientos eclécticos de gran homogeneidad en el conjunto, también cabe destacar en la calle Perojo algunos almacenes y talleres de indudable interés arquitectónico. La importancia de estos almacenes de las plantas bajas permitía que se construyeran sin menoscabo de la calidad arquitectónica de los edificios; así los proyectos de



Navarro para naves de este tipo, o del ingeniero Manuel González, muestran fachadas de composición académica.

La calle debe su nombre al periodista y diputado José Perojo y Figueras que nos representó en el Congreso de los Diputados entre 1905 a 1907. Conocido por su defensa a los intereses canarios, su repentina muerte en el escaño causó un gran impacto en la ciudadanía de entonces. Al cumplirse el primer aniversario de su muerte se decidió dedicar una de las calles de la capital a su memoria.

Delimitación.

Posición de los vértices del polígono que define el Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico de la calle Perojo e inmediaciones en el municipio de Las Palmas de Gran Canaria. Los vértices o nodos están definidos mediante coordenadas de posición cartográfica UTM.

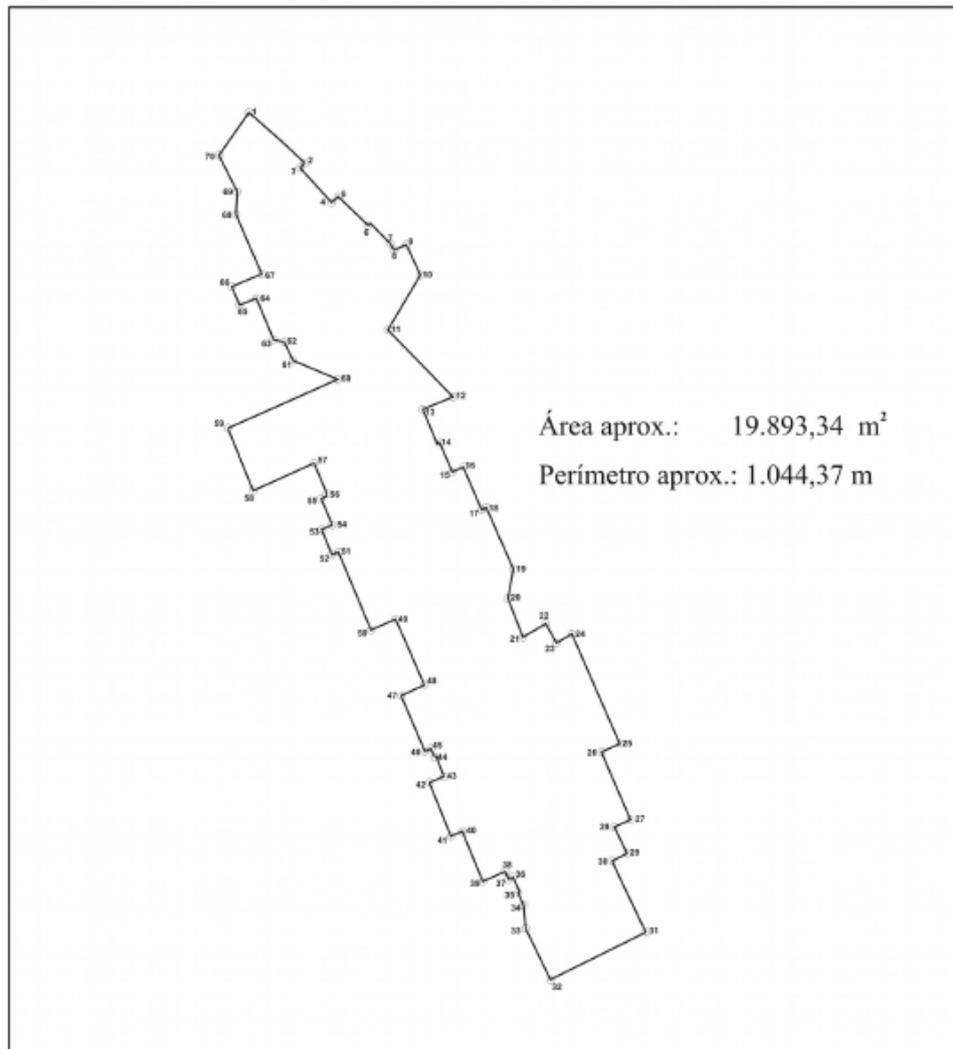
Justificación de la delimitación.

La delimitación se adapta a los límites de elementos construidos fácilmente identificables, donde se incluyen las edificaciones a ambos lados de la calle Perojo e intersecciones entre la calle Bravo Murillo y Plazoleta del Padre Hilario. Tiene por objeto proteger, prevenir, evitar o reducir, o en su caso controlar, el impacto que pudieran causar las obras, actividades o usos que se establecieran, a efectos de su contemplación, apreciación de sus valores y mejor entendimiento del contexto paisajístico, urbano e histórico”.



ANEXO II

CABILDO DE GRAN CANARIA
PATRIMONIO HISTÓRICO
BIEN DE INTERÉS CULTURAL
CONJUNTO HISTÓRICO DE LA CALLE PEROJO E INMEDIACIONES
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA



2. REGULACIÓN DE LOS CONJUNTOS HISTÓRICOS

La legislación sobre patrimonio se encuentra recogida en la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio histórico español*, en lo que se refiere a las competencias estatales sobre dichos bienes.

Pero también existen Leyes autonómicas dictadas en desarrollo, o complemento, de lo establecido en la ley estatal citada. Entre ellas figura la *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias*. Y, aunque como ya adelantamos, esta Ley ha sido recientemente derogada, es en esa Ley autonómica en la que tenemos que centrarnos para resolver adecuadamente lo referente al contenido y la regulación de este Conjunto Histórico de la calle Perojo, ya que su tramitación se inició vigente esta Ley, y, por ello, resulta de plena aplicación. Ello sin perjuicio de la ordenación urbanística que necesariamente debe superponerse y complementarse con esa legislación.

La LPHE constituye un marco jurídico genérico de referencia para el resto de las legislaciones. Las sucesivas Leyes autonómicas pueden establecer sus propias directrices al respecto sobre su patrimonio histórico, su regulación y sus criterios de conservación o rehabilitación, entre otras materias. Por tanto, los preceptos de la LPHE constituyen un marco legal básico, que puede ser complementado, aclarado o modificado por la legislación autonómica, en términos que respeten su contenido esencial.

Por otro lado, conviene tener en cuenta que, en materia de patrimonio cultural tienen prevalencia las leyes sobre esta materia, aun cuando la tramitación y la regulación urbanística se solapen con aquellas, al gozar del carácter de legislación especial.

En el marco jerárquico español, es obvio que la Constitución Española hace alusión a la preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico y los bienes que lo integran, y así lo expone en su artículo 46 como manifestación general.

Artículo 46. Patrimonio histórico, cultural y artístico.

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico



y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra este patrimonio.

Este principio general debe ser entendido como tal. El Estado se configura como un garante de la no pérdida de nuestros valores históricos y culturales, en general.

Por otro lado, los artículos de la LPHE más relevantes sobre los Conjuntos Históricos se encuentran en los artículos 20 y 21. Establecen lo siguiente:

Artículo 20. Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración de Bien de Interés Cultural.

1. La declaración de un Conjunto Histórico, Sitio Histórico o Zona Arqueológica, como Bienes de Interés Cultural, determinará la obligación para el Municipio o Municipios en que se encontraren de redactar un Plan Especial de Protección del área afectada por la declaración u otro instrumento de planeamiento de los previstos en la legislación urbanística que cumpla en todo caso las exigencias en esta Ley establecidas. La aprobación de dicho Plan requerirá el informe favorable de la Administración competente para la protección de los bienes culturales afectados. Se entenderá emitido informe favorable transcurridos tres meses desde la presentación del Plan. La obligatoriedad de dicho Plan no podrá excusarse en la preexistencia de otro planeamiento contradictorio con la protección, ni en la inexistencia previa de planeamiento general.

2. El Plan a que se refiere el apartado anterior establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Igualmente contemplará las posibles áreas de rehabilitación integrada que permitan la recuperación del área residencial y de las actividades económicas adecuadas. También deberá contener los criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas.

Artículo 21. Protección y conservación de Conjuntos Históricos.

1. En los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les



dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.

2. Excepcionalmente, el Plan de protección de un Conjunto Histórico podrá permitir remodelaciones urbanas, pero sólo en caso de que impliquen una mejora de sus relaciones con el entorno territorial o urbano o eviten los usos degradantes para el propio Conjunto.

3. La conservación de los Conjuntos Históricos declarados Bienes de Interés Cultural comporta el mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse en la medida en que contribuyan a la conservación general del carácter del Conjunto. En todo caso, se mantendrán las alineaciones urbanas existentes.

Sin perjuicio de lo antedicho sobre la no obligatoriedad de considerar la LPHE como el marco obligatorio de regulación del patrimonio histórico, en el sentido de que disponemos de una regulación autónoma en nuestra LPHC, de los artículos citados se desprende lo siguiente:

1º) La obligatoriedad de redactar un Plan Especial de Protección, una vez declarado un Conjunto Histórico, acompañado de informe favorable de la Administración competente de su declaración como Bien de interés cultural, cuestión que respeta y recoge la LPHC.

2º) El establecimiento de:

- Un orden prioritario de establecimiento de usos públicos en los edificios e instalaciones aptas para ello, cuestión que ya se encuentra también recogida en la LPHC.
- La posibilidad de establecer áreas de rehabilitación integrada. El Plan Especial no ha considerado esta posibilidad, dado su escaso ámbito y su óptimo estado de conservación actual, sin perjuicio de las acciones puntuales que requiere.
- Criterios relativos a la conservación de fachadas y cubiertas e instalaciones sobre las mismas. La Ordenanza estética recoge en su articulado estos aspectos, así



como otros que se ha considerado necesario incluir.

3º) El otorgamiento de licencias o la ejecución de las ya otorgadas, según se encuentre aprobado o no el correspondiente Plan de Protección. Este aspecto se configura como una referencia al principio de cooperación administrativa y de distribución de competencias entre los Cabildos y los Ayuntamientos.

4º) La obligatoriedad de elaborar un catálogo, conforme a la ordenación urbanística, y la definición de los tipos de intervención posibles en cada uno de ellos. El Plan Especial incorpora como parte esencial del mismo ese Catálogo, señalando a cada inmueble y espacio su grado de protección y los tipos de intervención admisibles conforme a la LPHC y a sus características intrínsecas.

5º) La posibilidad excepcional de permitir remodelaciones urbanas, no se considera en este espacio.

6º) El mantenimiento de la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico. Este principio se respeta en todo momento como criterio básico y esencial de los Conjuntos Históricos.

Todos estos criterios aplicables a los Conjuntos Históricos constituyen el marco general en el que posteriormente se desarrollaron las Leyes sobre patrimonio en las Comunidades Autónomas que así lo consideraron, quedando como marco básico y preceptivo en aquellas que no lo aprobaron.

Partiendo de esta premisa, que es relevante porque determina el marco normativo en el que se fijan las normas de protección y conservación y las de planificación aplicables, se ha redactado este Plan Especial de protección.

Por tanto, y como conclusión se puede determinar que:

- La LPHE se configura como el marco general en el caso de no haber sido aprobada su propia Ley en esta materia por las Comunidades Autónomas, como ocurre en este caso. Los Planes de Protección de los Conjuntos Históricos de Canarias se regulan por su Ley autonómica y su contenido se recoge en el artículo 31.



- Por lo que respecta a la regulación en la LPHC, ya desde el propio preámbulo destaca la voluntad del legislador de reforzar los catálogos arquitectónicos y otorgar a los Ayuntamientos competencias para la protección y tutela de los bienes catalogados. Además, concreta el contenido básico y los criterios que deben incluirse en los Planes Especiales de Protección para la regulación de los Conjuntos Históricos.

"Artículo 9. Competencias de los Ayuntamientos.

1. Los Ayuntamientos ejercen competencias sobre el patrimonio histórico sito en su término municipal, de conformidad con lo dispuesto por la legislación en materia de régimen local y por la presente Ley.

2. Las entidades municipales colaborarán con las demás Administraciones Públicas en la tutela de los bienes históricos sitos en su demarcación municipal, correspondiéndoles en especial:

....

c) Formular y tramitar los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, estableciendo las medidas de fomento necesarias con objeto de conseguir su preservación y revitalización.

....

f) Velar especialmente, a través de sus servicios de disciplina urbanística, por que se cumplan estrictamente las disposiciones vigentes respecto a los Conjuntos Históricos y demás bienes protegidos."

Artículo 18. Clasificación.

1.- Los bienes inmuebles declarados de interés cultural lo serán con arreglo a alguna de las categorías que se definen a continuación:

...

Conjunto Histórico: agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad.



Artículo 29. *Protección integral.*

Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres.

Artículo 30. *Planes Especiales de Protección.*

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

2. ...

Artículo 32. *Tramitación.*

1. La tramitación del Plan Especial de Protección de un Conjunto Histórico de Canarias se llevará a cabo conforme dispone la normativa urbanística. Se requerirá el informe favorable del Cabildo Insular, que se entenderá favorable, transcurridos tres meses desde la remisión del plan por el Ayuntamiento. Estas normas regirán también para los casos de revisión o modificación de sus determinaciones.

2. La Comunidad Autónoma, a través de las Consejerías competentes en materia de urbanismo y patrimonio histórico, y los Cabildos Insulares cooperarán técnica y económicamente con los Ayuntamientos para la formulación y gestión de los Planes Especiales de Protección.

Pero previamente conviene señalar que los Conjuntos Históricos en nuestra legislación constituyen una categoría de los denominados Bienes de Interés cultural que, a su vez, sólo pueden ser declarados mediante Decreto del Gobierno, previa incoación por parte de Cabildo del expediente declaratorio y emisión de informe por el Consejo Canario del Patrimonio Histórico. Así se recoge en los artículos 17 a 28 de la LPHC citada, así como en el *Capítulo I Bienes de interés cultural, del Título IV de la reciente Ley de Patrimonio Cultural*, artículos 22 a 35.

Por tanto, por encima de esta legislación sobre la regulación de los Conjuntos Históricos ha existido un expediente declaratorio de los mismos, cuestión que conviene tomar como referencia para entender su motivación y, sobre todo para



entender que su delimitación viene impuesta por esa declaración, a la que los Planes Especiales de Protección deberán atenerse, pudiendo éstos ampliar sus límites si lo consideran conveniente, pero no reduciéndolos, tal y como se ha pronunciado incluso la jurisprudencia sobre este aspecto concreto. Los Cabildos, por tanto, tienen un cierto grado de responsabilidad en la gestión de estos espacios, puesto que la declaración de cualquier Conjunto Histórico sienta las bases y por mandato de Ley vinculan su protección integral con la ordenación urbanística a desarrollar por la Entidad local.

En cuanto a su contenido formal los artículos 29 a 35 de la LPHC ya regulan directamente los Conjuntos Históricos, y esta normativa es la que debe ser de aplicación a los mismos.

Las características más reseñables de los CH son las siguientes:

1º) Son ámbitos de suelo urbano consolidado.

2º) El Plan Especial de Protección se erige en la figura de ordenación más acorde con su conservación y salvaguarda, aunque eso no significa que debe realizarse únicamente a través de esta figura urbanística; los Planes Generales pueden incorporar determinaciones sobre los CH pero siempre respetando las disposiciones de la LPHE y la LPHC.

3º) Los Ayuntamientos ostentan las competencias principales sobre estos ámbitos, tanto a nivel de ordenación como de gestión, si bien como ya se ha dicho, hay que tener presentes las competencias del Cabildo de Gran Canaria sobre esta materia.

4º) Los Planes Especiales de Protección son documentos que deben abordar contenidos y materias multidisciplinares lo que entraña una mayor implicación de variados segmentos sociales para su efectivo cumplimiento y aplicación.

Otro aspecto y quizás el más relevante a nivel jurídico sea cual debe ser el contenido de los Planes Especiales de Protección de los Conjuntos Históricos, hasta donde llegan sus límites, que puede regular y que no un Plan especial de este tipo.

Artículo 31. *Contenido básico.*



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

a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

c) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.

d) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.

e) Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.

f) Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.

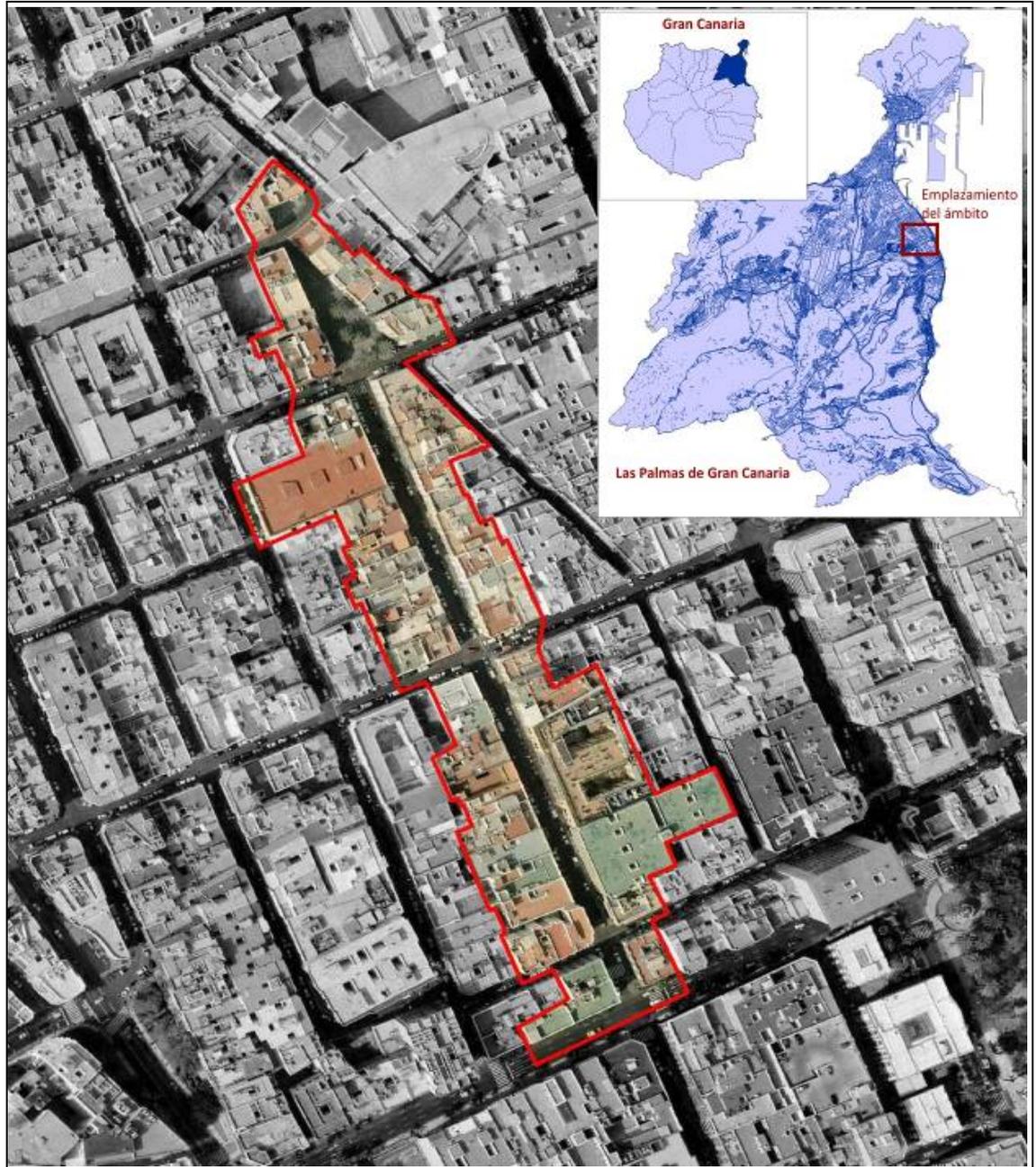
2.- El Plan deberá incluir un catálogo de edificaciones y espacios libres, u otras estructuras significativas, definiendo los diversos grados de protección y tipos de intervención posibles, según lo dispuesto en los artículos correspondientes de la presente Ley.

3. ÁMBITO DE ORDENACIÓN.

El ámbito de ordenación recogido en la Ficha del PGO-2012 de 2,24 ha de superficie, coincide casi en su totalidad con el del BIC declarado de 1,99 ha. La discrepancia se reduce a cinco parcelas que la delimitación del BIC no incorporó íntegramente y el Plan Especial sí las recoge por completo.



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



Fuente: PGO-2012. Áreas diferenciadas APR-18.

4. MARCO JURÍDICO.

El marco jurídico y principal para la redacción de este documento lo constituyen las dos Leyes que se citan a continuación y que sirven de referencia para la elaboración de este documento, sin perjuicio de otras muchas leyes sectoriales que se solapan con éstas con carácter complementario o accesorio.

4.1. Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias (en adelante Ley 4/2017).

El artículo 146.3 de la Ley citada determina la tramitación de un Conjunto Histórico a través de un Plan Especial. Señala lo siguiente:

3. Los planes especiales de ordenación que se refieren a la ordenación y gestión de un área afectada por la declaración de un conjunto histórico según las previsiones de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, se regirán por su normativa específica, y, adicionalmente, por lo que reglamentariamente se establezca.

Nos encontramos ante un espacio sensible a su regulación normativa por la necesidad de protección de los inmuebles que alberga dados sus valores históricos como ensanche de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria. A mayor abundamiento, su declaración como BIC en la categoría de Conjunto Histórico supone ahondar en sus especificidades y atender a las determinaciones de la LPHC.

En este sentido, tanto la LPHE como la LPHC determinan que estos espacios deberán regularse a través de los Planes Especiales de Protección, con los contenidos específicos que en ellas se determinan.

Hay que destacar que, con motivo de la entrada en vigor de la Ley 4/2017, de 13 de julio, ya estando en tramitación este documento en lo que respecta a su evaluación ambiental, sus disposiciones transitorias contemplaban cual debía ser la tramitación aplicable a este documento hasta su Aprobación definitiva.

Así, la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 4/2017 dispone lo siguiente:

"1. Los instrumentos de ordenación en elaboración podrán continuar su tramitación conforme a la normativa anterior a la entrada en vigor de la presente ley o, previo acuerdo del órgano al que compete su aprobación



definitiva de acuerdo con esta Ley, someterse a las disposiciones de ésta, conservándose los actos y trámites ya realizados.

2. En todo caso, cualquiera que sea la decisión, incluida la continuación conforme a la legislación anterior, la competencia para su aprobación y el modo de intervención de las administraciones afectadas se ajustará a lo dispuesto por la presente ley”.

Por otro lado, la Disposición derogatoria Única, en su punto 3 señala lo siguiente:

“3.- Igualmente, quedan derogadas cuantas determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta ley se contengan en los instrumentos de ordenación vigentes en el momento de su entrada en vigor, en particular las determinaciones urbanísticas del planeamiento insular. En aras de la certidumbre jurídica, las administraciones en cada caso competentes adaptarán los instrumentos de ordenación a este mandato, suprimiendo las determinaciones derogadas por esta ley.

4.- La presente ley no deroga ni desplaza las leyes especiales y singulares vigentes sobre ordenación ambiental, territorial y urbanística, que continúan siendo de preferente aplicación sobre los ámbitos territoriales o sectoriales correspondientes”.

Por tanto, se entendió desde un primer momento que no era imprescindible que se produjera ningún acto específico por parte de la Corporación local para su adaptación a esa Ley, en el entendido que sólo se había tramitado la fase ambiental del documento y que la redacción del documento de ordenación pormenorizada no influía, interfería o difería con su adaptación a la nueva Ley ni afectaba a la evaluación ambiental. Por tanto, la redacción de este Plan Especial se ha efectuado desde un principio conforme al articulado de la Ley 4/2017 citada.

4.2. Sobre la aplicación de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (actualmente derogada por la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias)

Tal y como se ha dejado expuesto en el apartado 2 de este documento sobre los *Conjuntos Históricos*, toda la regulación relativa a los mismos se contiene en la Ley 4/1999, además de en la LPHE. Determina su contenido y constata la prevalencia de esta legislación especial, que se superpone a la ordenación urbanística.

Aun así, este epígrafe se desarrolla debido a que, en la actualidad esta Ley 4/1999 está derogada, habiendo sido sustituida por la Ley 11/2019, de 25 de abril, de



Patrimonio Cultural de Canarias. Señala ésta última, en su Disposición derogatoria única:

“Disposición derogatoria única. Derogación normativa.

1. Queda derogada expresamente la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, a excepción de las disposiciones adicionales primera a cuarta.

2. Asimismo, quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente ley.”

Sin embargo, habrá que estar a lo expresado en la Disposición transitoria cuarta, por lo que se entiende de aplicación la Ley 4/1999 citada y base jurídica de este documento.

“Disposición transitoria cuarta. Normas aplicables a los procedimientos en trámite.

Los procedimientos administrativos de cualquier clase iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta ley se ajustarán a las normas aplicables en el momento de incoación, salvo lo dispuesto en la disposición siguiente, para la caducidad de los procedimientos para la declaración como bien de interés cultural.”

Complementariamente a esta decisión y como ya se ha señalado en el apartado 1.2 de la presente Memoria, recientemente ha sido declarado el ámbito de la calle Perojo e inmediaciones como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico.

El inicio de su declaración como BIC se produce a solicitud de la Asociación de Vecinos “Histórica Calle de Perojo” y de los correspondientes informes favorables de los Servicios de Arquitectura y de Patrimonio Histórico del Cabildo, atendiendo a la aplicación del artículo 17 de la LPHC, en el sentido de que *“se declararán bienes de interés cultural del patrimonio histórico canario aquellos bienes que ostenten, entre otros, notorios valores históricos o arquitectónicos”*.

El artículo 29 de la LPHC determina que:



“Los Conjuntos Históricos de Canarias, como unidades representativas del proceso evolutivo de una determinada comunidad, deberán ser protegidos integralmente y conservados en función de sus valores ambientales y arquitectónicos peculiares, prohibiéndose aquellas intervenciones que introduzcan elementos que devalúen su fisonomía histórica, tanto en lo que se refiere a sus edificaciones como a los espacios libres”.

Esta aplicación de la figura del Conjunto Histórico se fundamenta en el propio Decreto de declaración del BIC, según lo expuesto en el Anexo I (Descripción) transcrito en el apartado 1.2 ya señalado.

Su delimitación se encuentra igualmente expuesta en el Anexo II a partir del detalle de las coordenadas de referencia y su formalización en el plano correspondiente.

Así, resultaría de aplicación el artículo 30 de la LPHC, mediante el que se regula:

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

Similares términos son utilizados en la regulación del artículo 20 de la LPHE.

Esta determinación viene acompañada de un conjunto de contenidos mínimos a integrarse en este Plan Especial y especificados en los siguientes apartados del artículo 31 de la LPHC:

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

a) La normativa reguladora de la edificación, así como las obras y usos admitidos.

b) Los criterios de conservación, consolidación, restauración y, en su caso, rehabilitación y remodelación de los inmuebles, con un programa específico de actuaciones para los catalogados.

c) Criterios relativos al ornato de edificios y espacios libres, viales y sus pavimentos, mobiliario urbano, señalizaciones, cromatismo y demás elementos ambientales, programando las inversiones necesarias para adecuar el entorno a las previsiones del plan.

d) Definición del sistema de circulación viaria, transportes, accesos, zonas peatonales, y espacios destinados a aparcamientos.



e) *Medidas de fomento que se estimen necesarias en orden a promover la revitalización del Conjunto Histórico.*

f) *Propuestas de modelos de gestión integrada del Conjunto Histórico.*

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

En este sentido se ha considerado conveniente y oportuno observar estos criterios y determinaciones, con la necesaria regulación a través de un documento normativo y de una ordenanza estética que establecen un marco jurídico acorde con el modelo elegido para la ordenación de este espacio. Por lo que, este documento se ajusta a esa normativa con el objeto de regular con carácter amplio y desde el punto de vista principal de la conservación del patrimonio este ámbito y los inmuebles y espacios que lo conforman.

4.3. Plan General de Ordenación de las Palmas de Gran Canaria (PGO-2012)

Además, este Plan Especial constituye una modalidad de los instrumentos urbanísticos de desarrollo asociados al planeamiento urbanístico de acuerdo al sistema reglado y de aplicación en el archipiélago canario. Así se recoge en el artículo 133 de la Ley 4/2017:

“1. La ordenación urbanística se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

C. Instrumentos urbanísticos de desarrollo:

- a)*
- b) Planes especiales.”*

Estos, a su vez, deben ajustarse a las determinaciones de los Planes Generales de ordenación. Con arreglo a lo expuesto, el Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del PGO-2012, sobrepuesta a la obligatoriedad de su redacción tras la declaración de BIC.

En el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural del PGO-2012 se recoge que:



- "1. *Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTENC.*
- 2. *Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:*
 - a)
 - b) *La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; la **protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario**; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.*
 - c)
- 3. *Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el PGO-2012 de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas".*

Sin perjuicio de la remisión que el PGO-2012 hace al TRLOTENC (ya derogado), esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente el Plan Especial de Protección "Entorno de la calle Perojo", identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento remitido (APR-18) según el artículo 8.3.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012. Al respecto, se establecen la delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Tras la reciente declaración como BIC de este ámbito, interesa hacer referencia a los criterios de intervención que se señalaban expresamente en la Directriz de ordenación 109 (hoy derogada), *Ley 19/2003, de 14 abril, por la que se aprueban las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias*, sobre los Conjuntos Históricos, ya que, en su acepción general, sigue siendo plenamente válida y aplicable.

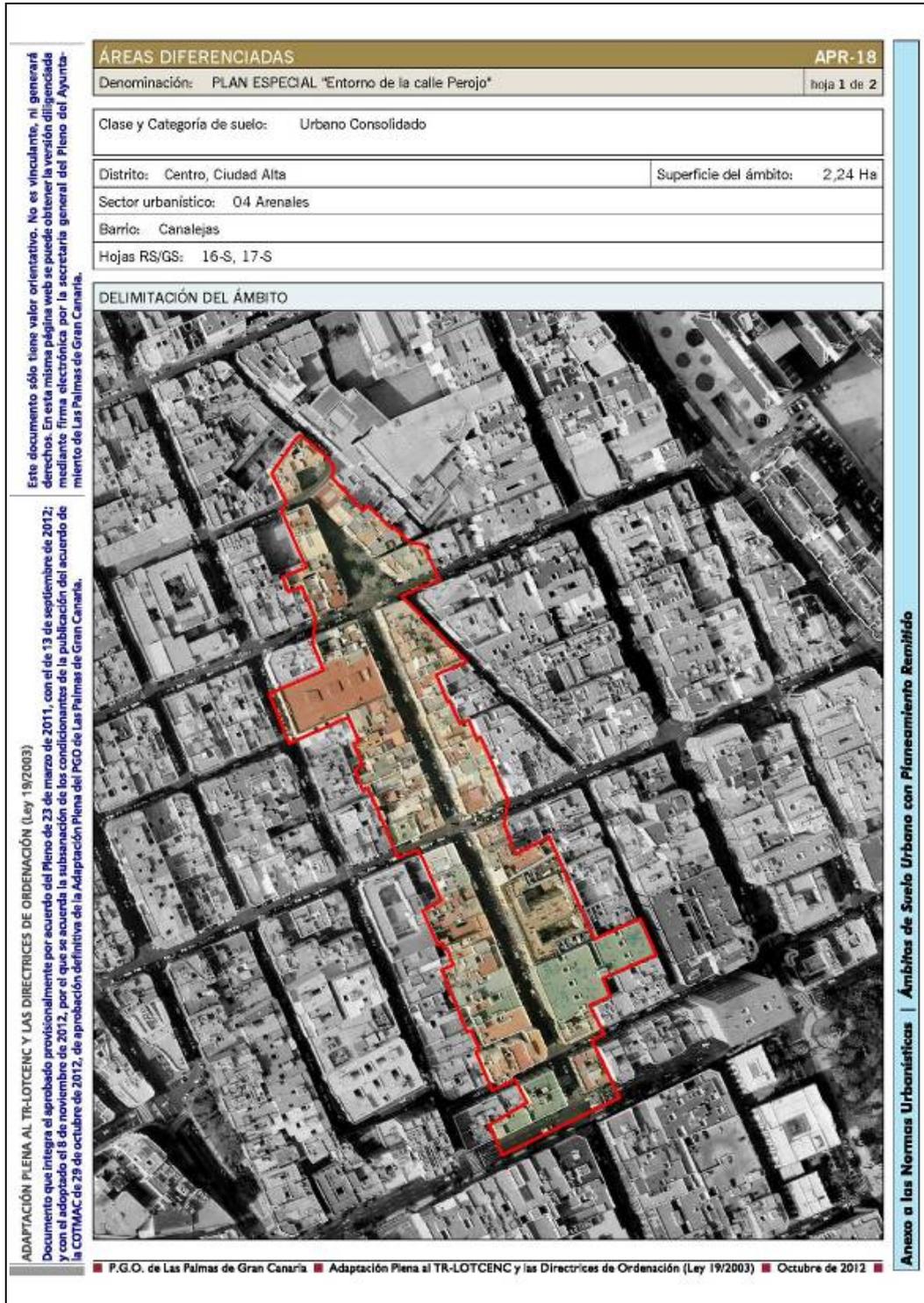
- *"La recuperación de la actividad residencial y productiva de los cascos, y su complejidad funcional y social, desde el respeto a los valores históricos que contienen y los definen como tales".*
- *"La peatonalización de los cascos, ubicando fuera de los mismo los aparcamientos para el transporte discrecional, e integrando armónicamente los sistemas de recogida de residuos".*



- *“La morfología arquitectónica de sus inmuebles, las secuencias y características de su paisaje urbano y el diseño y disposición de los elementos de infraestructura, mobiliario y señalización urbanas, con especial énfasis en la reducción de la presencia de canalización y tendidos vistos”.*
- *“La desaparición de las barreras arquitectónicas”.*



Figura 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO (APR-18)



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



4.4. Documento Ambiental Estratégico. Tramitación de la Evaluación Ambiental.

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

Ello ha supuesto el acompañamiento de un volumen denominado "Documento Ambiental Estratégico" regulado en el artículo 26 de la *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales* (ya derogada), cuyos contenidos incluyen los siguientes aspectos:

"a) Los objetivos de la planificación".

"b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables".

"c) El desarrollo previsible del plan o programa".

"d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito afectado".

"e) Los efectos ambientales previsibles y su cuantificación cuando sea posible".

"f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes".

"g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada".

"h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas".

"i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, teniendo en cuenta el cambio climático".

"j) Un programa de vigilancia ambiental con la descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan".

Con fecha 12 de agosto de 2016 tuvo entrada en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad del Gobierno de Canarias, solicitud del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para la tramitación del



procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de este Plan Especial.

El documento ambiental estratégico y el borrador del Plan Especial fueron sometidos al trámite de información pública por plazo de 45 días, de conformidad a lo previsto en el artículo 27 de la derogada *Ley 14/2014, de 26 de diciembre, de Armonización y Simplificación en materia de Protección del Territorio y de los Recursos Naturales* y del artículo 31 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental*, que sigue actualmente en vigor.

Así mismo, se sometió el documento a consulta e informe de las Administraciones públicas afectadas, por razón de la materia o el territorio, siendo éstas las siguientes:

- Cabildo de Gran Canaria. Servicio de Obras Públicas e Infraestructuras.
- Cabildo de Gran Canaria. Patrimonio histórico.
- Cabildo de Gran Canaria. Servicio de planeamiento.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Telecomunicaciones.
- Ben-Magec.
- Adena.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes, Dirección General de Infraestructura Viaria.
- Viceconsejería de Medio Ambiente. Dirección General de Protección de la Naturaleza.
- Consejería de Economía, Industria, Comercio y Conocimiento. Dirección General de Industria y Energía.
- Instituto Canario de la Vivienda.
- Consejería de Hacienda. Dirección General de Patrimonio y Contratación.
- Consejería de Turismo, Cultura y Deportes. Dirección General de Infraestructura Turística.

En contestación a dichas solicitudes, fueron remitidos los siguientes informes:

- Viceconsejería de Infraestructuras y Transportes: Informe favorable. Se informa que el Plan Especial no afecta a la carretera de interés regional GC-1.
- Ministerio de Industria, Energía y Turismo: Informe favorable. Alega que el



Plan Especial se adecúa a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

- Cabildo de Gran Canaria. Obras públicas e Infraestructuras. Alega que no es competente para informar, ya que la calle a la que afecta el documento es de titularidad municipal.

Con fecha 24 de abril de 2017 tuvo entrada en el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria el Acuerdo de la COTMAC, sesión de 6 de abril de 2017, relativo al Plan Especial, en el que se considera procedente la formulación del Informe Ambiental Estratégico. Dicho informe fue publicado en el Boletín Oficial de Canarias núm. 84, en fecha 3 de mayo de 2017.

Fue emitido, fuera de plazo y con fecha de entrada en la Consejería de Política Territorial, Sostenibilidad y Seguridad el 16 de marzo de 2017, el informe del Servicio de Planeamiento del Cabido de Gran Canaria. Este informe fue emitido con carácter favorable, si bien se realizaron una serie de observaciones, como fue la propuesta de reflexionar y analizar la admisión como uso complementario en las plantas bajas, y tanto en catalogadas como no catalogadas, del uso recreativo-oocio; y la solicitud de la aclaración de que no se permita, respecto al uso alojativo turístico, ninguna pieza habitable en planta bajo rasante, en concordancia con lo dispuesto en el PGO-2012, clase vivienda, artículo 2.3.4.4.

En relación con todo lo anteriormente expuesto, habiéndose hecho público el Informe Ambiental Estratégico del Plan Especial de Ordenación en el entorno de la calle Perojo (APR-18) en los términos señalados, si bien está concluida la fase de evaluación ambiental, ésta fue independiente o paralela a la redacción y tramitación de la ordenación de este Plan Especial.

Por tanto, se considera que ha sido debidamente tramitado el procedimiento de evaluación ambiental del presente documento, sin perjuicio de su continuación a través de la aplicación de la Ley 4/2017, que fue aprobada y entró en vigor estando en tramitación este Plan Especial de Protección.



5. RESUMEN Y OBJETIVOS GENERALES DE ESTE PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

- Este Plan Especial ordena pormenorizadamente el ámbito detallado en el PGO-2012 como APR-18. El resto del barrio de Canalejas se ordena a través de la norma zonal correspondiente del PGO en vigor.
- Tiene una superficie de 2,24 ha, y abarca la calle Perojo y sus frentes de edificación, desde la calle Bravo Murillo hasta la calle Núñez de la Peña, incluyendo la Plazoleta de Padre Hilario.
- Se ha estimado proteger, por sus valores arquitectónicos, un total de 46 inmuebles. Esto supone un 76,6% del total existente, que asciende a 60 edificios en todo el ámbito. (Catastralmente son menos, 58 parcelas en el ámbito ordenado, ya que los inmuebles Perojo 10, 12 y 14 -Residencia Ballesol- se agruparon constituyendo una única parcela, pero mantienen la fachada y primera crujía de los edificios originales por eso los hemos computado independientemente a efectos de valorar el amplio número de edificios protegidos del ámbito).
- Se han redactado 43 fichas en total, en la que se incluye la correspondiente a la propia calle Perojo individualmente considerada y la Plaza del Padre Hilario.
- La significación del conjunto urbano como pieza territorial singular donde ningún edificio destaca de modo individual, por su carácter excepcional, sobre el conjunto, hace que no se proteja ningún inmueble con carácter integral, quedando todas las edificaciones con protección ambiental, con la única excepción de los inmuebles que conforman la Residencia Ballesol recogidos en una sola ficha con protección parcial. Así, se ha limitado los grados de protección a ambiental y parcial.
- Así mismo se ha considerado descatalogar el inmueble situado en Perojo, 21. Este inmueble está catalogado desde el Plan General de Ordenación Urbana (publicándose la normativa de la aprobación definitiva en el BOP anexo al número 14, de 31 de enero de 1990), donde se recoge en la ficha número 385 de ese mismo Plan General.
- Los 14 edificios no incluidos en el catálogo de protección son:
 - Perojo, 5,6-8,18,21,41
 - Núñez de la Peña, 9,10,12



- Padre Hilario, 6,7,8,9
- Murga, 22,26
- Estos inmuebles, de carácter residencial, tendrán una normativa adaptada a la situación actual y su armonización con el entorno a través de la Normativa Pj.

La nueva regulación pretende, ante todo, garantizar la conservación de los inmuebles con interés, pero, a su vez, aportar un marco normativo para las actuaciones comunes sobre los edificios.

Por otro lado, se hace prevalecer el uso residencial y, en este sentido va dirigida toda la ordenación del Plan Especial, pero con el añadido de su potencial como atractivo turístico a pequeña escala dadas las dimensiones de la mayor parte de los inmuebles y su solución de continuidad tanto espacial en sí misma como con respecto de la zona comercial abierta de Triana y todos los servicios y medios de transporte al alcance de los previsibles turistas, que podrían dotar de una especial singularidad a este espacio como de descanso turístico, compatible con el desarrollo de otras pequeñas actividades complementarias.

Por tanto, la alternativa escogida pone su atención en el residencial predominantemente y las variables que se consideran más adecuadas al periodo actual que vive la ciudad, cultural y turístico.

Para ello, considerando que el 76% de los inmuebles están catalogados, se restringe la posibilidad de implantar el uso de alojamiento turístico, entendiéndose agotado cuando su implantación se haya realizado en el cuarenta y nueve por ciento (49%) de estos inmuebles, con el fin de no desvirtuar el carácter residencial de este ámbito.

6. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL

El contenido documental de este Plan Especial toma como referencia el Reglamento de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2019, de 9 de enero, ya que con anterioridad a este Reglamento no existía ninguna disposición específica sobre la documentación que debía contener un instrumento de ordenación concreto.

El artículo 58 señala la documentación que debe acompañar a los instrumentos de ordenación urbanística, y, entre ellos, a los Planes Especiales. Los artículos



siguientes a aquél especifican, además, su contenido mínimo, lo cual facilita la redacción y comprensión de los mismos.

Por lo que, en concordancia con ese artículo, este Plan Especial contiene los siguientes documentos:

A.- Documento de Información:

1. Memoria informativa, análisis de integración paisajística y diagnóstico.
2. Planos de información.

B.- Documento de ordenación:

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de ordenación.
 - Plano O.01. Normativa
 - Plano O.02. Dotaciones, equipamientos y espacios libres
 - Plano O.03. Inventario de elementos catalogados
 - Plano O.04. Altura máxima de la norma PJ
 - Plano O.05. Movilidad
3. Documento normativo.
 - 3.1. Normas.
 - 3.2. Ordenanza Estética.
4. Catálogo Arquitectónico.

C.- Documento Ambiental Estratégico.

6.1. Sobre el Estudio económico-financiero

El Estudio Económico-Financiero tiene como objetivo la evaluación económica de los medios con que cuenta la administración ejecutora del Plan para hacerlo efectivo, así como la valoración de las actuaciones propuestas, con determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la materialización de las previsiones del planeamiento.



Tal y como se ha pronunciado la jurisprudencia en numerosas ocasiones, el Estudio económico-financiero implica un estudio analítico de las posibilidades económicas y recursos financieros, pero no es necesaria una evaluación económica detallada y una precisión de los recursos en orden a expropiaciones, implantación de servicios, abono de indemnizaciones, ..., pues si bien su existencia constituye un requisito esencial del que no puede prescindirse y debe constar documentalmente, su falta de concreción permite como perfectamente adecuada una mera referencia a los medios económicos y financieros y a los plazos en que deban desarrollarse las actuaciones previstas. Pues ello no puede en modo alguno suponer la necesidad de una pormenorizada previsión específica más propia de los instrumentos de ejecución.

Sin embargo, esa misma jurisprudencia también determina que el contenido del mismo debe adecuarse en cada caso a la naturaleza y objetivos del instrumento del que forme parte, considerando incluso que no es exigible en determinados casos, como el de modificaciones de planeamiento que por su objetivo y/o limitado alcance no lo requieran.

En base a lo expuesto, conviene señalar que este Plan Especial de Protección tiene en la protección y conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la calle Perojo su principal finalidad y objetivo. La identificación de los inmuebles y elementos urbanos de interés, su correspondiente integración en el Catálogo y la aplicación de las normas de protección son los aspectos estructurales de la ordenación. Otra de las premisas de la ordenación es consolidar el uso residencial como característico o cualificado en este ámbito que conforma el eje principal de un barrio tradicional, colindante al centro histórico de Las Palmas de Gran Canaria, e incidiendo en la intencionalidad de conservar la representatividad cultural y paisajística como entorno dentro de la ciudad.

Estamos, pues, ante un documento básicamente normativo, en un ámbito de suelo urbano consolidado que no precisa de obras de urbanización ni de implantación de servicios y en el que las acciones propuestas van orientadas al mantenimiento y conservación del patrimonio edificado, por un lado, y del espacio público, por otro.

El patrimonio edificado es todo él privado, por lo que no se prevén actuaciones que requieran previsión de capital, sin perjuicio de que, desde la Corporación local, junto con aportaciones del Cabildo de Gran Canaria, e incluso a través de fondos



estatales, pudieran preverse en el futuro subvenciones o ayudas destinadas a la preservación del patrimonio existente en Perojo y el resto del municipio.

En cuanto al espacio público, lo que se pretende es la conservación y mantenimiento del mismo, acciones englobadas dentro de las partidas ordinarias del Ayuntamiento para este fin. Lo mismo respecto al pavimento original de la calle y su protección.

En conclusión, dado que no se proponen nuevas calificaciones ni obras públicas que requieran inversión económica por parte del Ayuntamiento, entendiendo que este Plan Especial de Protección es más un documento normativo, se considera que no debe incluir el Estudio Económico Financiero.

7. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

7.1. Objetivos derivados del planeamiento superior y el marco legal

Este Plan Especial se corresponde con un instrumento que desarrolla la ordenación urbanística pormenorizada del PGO-2012. Dentro de éste, se contienen una serie de criterios y objetivos genéricos para la ordenación urbanística del patrimonio histórico, incluidos en la Memoria de Ordenación Estructural, Parte 4, Capítulo 10. Éstos son:

- La imbricación o interacción de las actuaciones en el patrimonio histórico como mecanismo fundamental del conocimiento y valoración del territorio de Las Palmas de Gran Canaria.
- La concepción del patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico como elemento rehabilitador del entorno, tanto en lo referido al espacio urbano como el rural.
- La oferta y adecuación del patrimonio como mecanismo de visita, relación, percepción y discusión social sobre la memoria cultural y sus implicaciones en el arraigo y la calidad de vida de la ciudadanía.
- La oferta y adecuación del patrimonio histórico como mecanismo de dinamización turística del municipio y sus implicaciones en la mejora y



diversificación de la economía de Las Palmas de Gran Canaria.

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

En el artículo 1.1.10 de las Normas de Ordenación Estructural se regula que:

“1. Plan Especial es el instrumento mediante el que se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 TRLOTENC.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) La ordenación de áreas concretas del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a este efecto por el PGO-2012 de Ordenación.

*b) La protección, conservación o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo entre otros análogos: la conservación y mejora del medio natural y el paisaje natural y urbano; **la protección y conservación del Patrimonio Histórico Canario**; la definición de las actuaciones en los núcleos o zonas turísticas a rehabilitar; el desarrollo de los programas de viviendas y el establecimiento de la ordenación precisa para su ejecución.*

c) La ordenación de los Sistemas Generales, cuando así lo determine el PGO-2012 de Ordenación, así como la creación, ampliación o mejora de dotaciones y equipamientos.

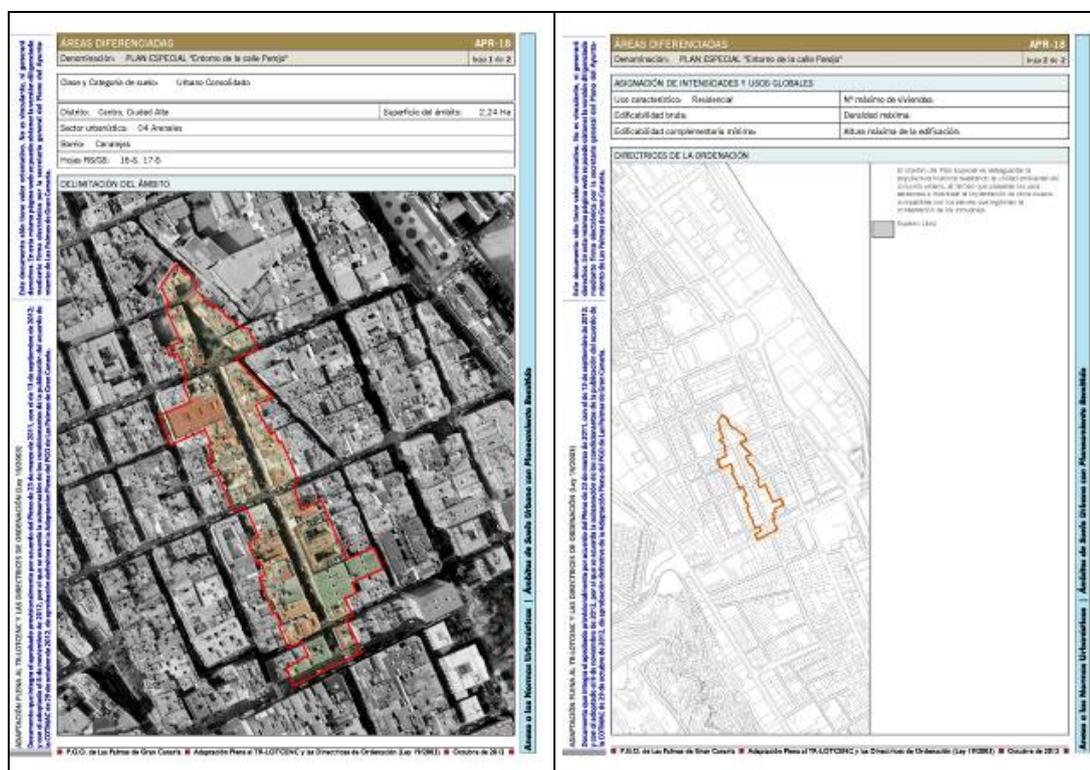
3. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el PGO-2012 de Ordenación para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán los criterios que, para cada uno de ellos, se especifican en el título 8 de estas Normas”.

A este respecto lo primero que hay que decir es que el TRLOTENC está derogado, por lo que cualquier referencia al mismo debe entenderse no hecha o, en su caso, con remisión a su homóloga Ley 4/2017, si fuera procedente.



Esta modalidad de instrumento de desarrollo integra expresamente los ámbitos de aplicación en este Plan Especial del "Entorno de la Calle Perojo", identificándose como área de ordenación diferenciada en la modalidad de ámbito de planeamiento remitido (APR-18) según el artículo 8.3.2. de las Normas de Ordenación Pormenorizada del mismo PGO-2012. Al respecto, se establecen las respectivas delimitación y directrices de ordenación en la correspondiente Ficha del Anexo a las Normas Urbanísticas.

Figura 4. FICHA DEL PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO (APR-18) EN EL PGO-2012



Fuente: PGO-2012 de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria 2012. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Dicha Ficha determina que el objetivo del Plan Especial es salvaguardar la arquitectura histórica resaltando la unidad ambiental del conjunto urbano, al tiempo que preservar los usos existentes e incentivar la implantación de otros nuevos compatibles con los valores que legitiman la conservación de los inmuebles.

Su carácter de entorno con un elenco de inmuebles y elementos objeto de

protección, motiva una interacción evidente con dichas directrices, las cuales proponemos considerar como objetivos del Plan.

- Considerar los bienes inmuebles que componen el Patrimonio Histórico como parte integrante de la oferta de recursos del territorio insular, integrándose en las estrategias de ordenación del planeamiento urbanístico de Las Palmas de Gran Canaria y del ámbito de la Calle Perojo.
- Considerar los bienes que integran el patrimonio histórico como elementos que poseen un valor no sólo cultural, didáctico y estético, sino también económico, respecto a lo cual se regule desde la ordenación y gestión del territorio su aprovechamiento como bienes privilegiados de actividades culturales, turísticas, o de ocio, y disponer medidas que contribuyan a rentabilizar su aptitud para generar beneficios indirectos en cuanto ponen en valor y dotan de identidad al paisaje insular.
- Considerar el valor de los inmuebles históricos como variable que gravita sobre la singularidad de sus materiales, técnicas constructivas y tipologías, propiciándose que las rehabilitaciones, ampliaciones y la adecuación a nuevos usos o requerimientos de calidad de vida no comporten una pérdida de su autenticidad que desvirtúe su valor.
- Observar desde el Plan Especial que, en tanto el patrimonio histórico produce beneficios sociales generales, su preservación y mejora es responsabilidad social; propiciándose desde el alcance competencial como instrumento de ordenación urbanística medidas que sirvan de referencia para la gestión de la Administración.
- Potenciar el Plan Especial como mecanismo de toma de decisiones que afecten al territorio urbano implicado, de modo que las Administraciones Públicas que promuevan o gestionen obras y proyectos públicos recaben y tengan en cuenta la información disponible sobre los recursos patrimoniales (localización, valor, estado de conservación, grados de protección, etc.) tanto en la fase de diagnóstico como en la formulación de propuestas de ordenación, a fin de garantizar el adecuado cumplimiento del deber de conservación y protección del patrimonio histórico.



- Potenciar el Plan Especial como instrumento del Ayuntamiento para la promoción de una propuesta urbanística orientada a la protección y el tratamiento específico de sus espacios de valor patrimonial y deberán obtener recursos para su mejora y puesta en valor, así como para su mantenimiento. En este sentido, se persigue contemplar un tratamiento específico para su protección e integración general de los bienes, con especial atención a la fragilidad de los mismos en relación con el desarrollo urbano.
- Desarrollar la prescripción insular, ya prevista en el marco legal sectorial, de ordenar urbanísticamente el ámbito de la Calle Perojo mediante este Plan Especial.
- Prever una ordenación urbanística que facilite, con posterioridad, la coherencia de las determinaciones municipales con las que en su momento se regulen en el Plan Territorial Especial de Ordenación del Patrimonio Histórico de Gran Canaria, una vez éste entre en vigor como instrumento de desarrollo del Plan Insular.

7.2. Objetivos específicos del Plan Especial

De forma más concreta, se pretenden alcanzar los siguientes objetivos específicos:

- ***Objetivos específicos relativos a la conservación del patrimonio***

Objetivos derivados de la necesidad de garantizar la conservación de los valores y del carácter histórico de estos entornos:

- a) Profundización en el concepto de protección y los criterios de catalogación, con la consiguiente revisión de las características de los inmuebles catalogados.
- b) Elaboración de un inventario más actualizado de los inmuebles catalogados, que incluya aquellas edificaciones que tienen valores que merecen la protección, eliminando aquellas otras que motivadamente deben quedar excluidas del Catálogo y actualizando los grados de protección asignados, garantizando así la preservación de los valores de cada edificación.



- c) Desarrollo de un nuevo formato de ficha de protección, de fácil interpretación de su alcance y sus determinaciones jurídicas, que contemple datos precisos y actualizados sobre el estado y características de los inmuebles, su localización, los valores a proteger y los parámetros de protección.
- d) Determinación para cada inmueble y elemento protegido, en su ficha correspondiente, del grado de protección y el nivel de intervención permitido, en concordancia con lo dispuesto en la LPHC.
- e) Redacción de una ordenanza estética, incluyendo unas pautas de actuación adecuadas a este entorno de protección.

- ***Objetivos específicos relativos a la estructura urbana***

Estos constituyen los objetivos derivados de la necesidad de buscar nuevas tácticas para evitar el abandono de los residentes de este entorno, propiciando su regeneración y las estrategias de dinamización:

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



8. EL MODELO DE LA ORDENACIÓN

El presente Plan Especial tiene en la protección y conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural de la calle Perojo, su principal finalidad y objetivo. Este enfoque habría que entenderlo desde dos perspectivas: una, la referida a la calle en sí, digamos que al pavimento y la visual de la calle generadora de una óptima impresión paisajística y de un espacio diferenciado dentro de la ciudad; otra, viene dada por la arquitectura en sí misma, la simetría de las fachadas y el concepto histórico y cultural del espacio.

La identificación de los inmuebles y elementos urbanos de interés, su correspondiente integración en el Catálogo y la aplicación de las normas de protección son aspectos estructurales de la ordenación. Su declaración como Bien de Interés Cultural con la categoría de Conjunto Histórico redunda aún más en la procedencia de este criterio vinculante. La premisa de mantener el uso residencial como característico o cualificado en este ámbito se justifica en la condición actual del mismo como eje principal de un barrio tradicional colindante al centro histórico de Las Palmas de Gran Canaria, incidiéndose en la intencionalidad de conservar la representatividad cultural y paisajística como entorno dentro de la ciudad.

Este contexto se aborda con el objetivo principal de revitalizar y dinamizar un espacio urbano e histórico con características singulares, poniéndose en valor la arquitectura, el paisaje urbano y la historia socioeconómica como recursos para la mejora de las condiciones de vida de los residentes, la aportación a la diversificación económica de la ciudad y la calidad global del espacio que se ordena. Por ello, en la propuesta de modelo de ordenación, se seleccionan las variables del uso y la edificación como puntos principales para establecer las pautas de la ordenación.

9. LA CALLE PEROJO; PROPUESTA DE ORDENACIÓN PARA LA COEXISTENCIA ENTRE RESIDENCIA, TURISMO Y ARTE

El objeto de la ordenación es el desarrollo de la calle Perojo como conjunto urbano de atractivo turístico, no solo para residencia, estancia y pernoctación, sino también desde el punto de vista cultural, motivado por las actividades que en él puedan desarrollarse. Estamos ante un escenario de alto valor histórico donde se puedan dar muestras de la cultura autóctona a través de la gastronomía, la



artesanía o el arte contemporáneo. Se busca completar el actual proceso de recuperación del turismo en Las Palmas de Gran Canaria, cuya causa fundamental se ha relacionado con la multiplicidad de productos atractivos para un visitante cada vez más exigente en calidad.

El envejecimiento de la población a nivel mundial, pero principalmente en Europa y Norteamérica, la mejora de los niveles de educación y el auge de internet que ha facilitado el acercamiento de la cultura y el patrimonio mundial a la sociedad, ha generado una mayor demanda de experiencias culturales por el turista. Por ello, en las últimas décadas ha comenzado a cobrar un gran valor el turismo cultural como complemento del turismo de sol y playa, un hecho que es positivamente valorado por aquellos segmentos de turistas con unas mayores inquietudes y que buscan durante sus vacaciones nuevas formas de ocio y de entretenimiento distintas, aunque compatibles, con el disfrute de las excelentes características meteorológicas y geográficas de la isla y de su capital.

Los importantes valores patrimoniales y culturales que ofrece la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria se convierten en complemento ideal al “sol y playa” para aquellos turistas que desean conocer lugares nuevos y con inquietudes culturales específicas, pero también para las épocas o momentos del año en los que no sea posible, por razones climatológicas, disfrutar de las actividades que dependan de la presencia del sol durante parte de la estancia prevista por el turista.

En este sentido, la calle Perojo y su entorno se perfilan como un importante referente a la hora de mostrar parte de la cultura urbanística y arquitectónica de la Ciudad, aprovechando la inercia ya generada por el centro histórico de Vegueta y Triana y aportando sus especificidades como calle de ensanche con destacada componente cultural y un paisaje de especial singularidad con un gran valor histórico y arquitectónico.

Estamos ante una calle que es modelo de la formación de la ciudad en las primeras décadas del siglo XX. En un principio, ésta formaba parte de una vía de primer orden que llegaba hasta el Puerto y que estaba planteada como salida Norte de la Ciudad a lo largo de una línea equidistante del mar y la cornisa. Posteriormente se decidió que fuera la prolongación de la calle Triana la que adoptase este papel adquiriendo la calle de Perojo un valor casi arqueológico como parte del ensanche fuera de la Portada.



Ante la necesidad de albergar a la nueva burguesía se estableció una política urbanizadora que proponía el ensanche de la ciudad fuera de la portada. Para ello se aprovechan los terrenos que luego conformarán el Barrio de Canalejas, libre de antecedentes edificatorios, para ser parcelado y construir nuevos tipos de vivienda formando un conjunto de gran calidad arquitectónica compuesto por edificios residenciales de dos y tres plantas proyectados por una representación de los arquitectos más relevantes de la cultura arquitectónica de la ciudad, como Laureano Arroyo y Fernando Navarro, conocidos como los arquitectos “del ensanche”, y otros como Rafael Masanet y Miguel Martín, de gran relevancia por su legado en toda la ciudad.

Así pues, la calle Perojo se convierte en modelo de parcelación y construcción del ensanche, con arquitecturas de gran calidad que van del academicismo de la primera década, al romanticismo de los años treinta, pasando por toda la variedad ecléctica.

Todo esto ha motivado la elección de un modelo de ordenación para la calle Perojo que propone la convivencia e interacción entre residentes y turistas, de manera que ambos resulten beneficiados de esa relación.

La pequeña dimensión del ámbito y el carácter protegido de la mayoría de las edificaciones no permite intervenciones relevantes desde el punto de vista urbanístico, por lo que la ordenación va dirigida al establecimiento de un régimen de usos más acotado que ayude a la preservación y protección de los valores patrimoniales de los inmuebles. Teniendo en cuenta que los edificios protegidos pueden albergar la categoría de Casa Emblemática, según lo dispuesto en el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento, se limita la oferta alojativa a un cuarenta y nueve por ciento (49%) de los inmuebles protegidos, de manera que el uso residencial no se vea desplazado en el ámbito. Este porcentaje se introduce en coherencia con la aplicación de los usos en la normativa del PGO, donde el uso complementario siempre se sitúa en un porcentaje inferior al 50% del uso principal. Así, si queremos que prevalezca el uso residencial del ámbito como principal o cualificado, el resto de usos que se den de forma alternativa a éste deberán limitarse a ese porcentaje.

Asimismo, esto supondría un interesante incentivo para reformar y rehabilitar las edificaciones sin que pierdan su identidad.



Para complementar el uso residencial y el alojamiento turístico y sin perder de vista el objetivo de la ordenación de fomentar la preservación e impulsar el valor patrimonial y cultural del ámbito se propone una restricción en los usos complementarios potenciando a aquellos que den cabida a las actividades relacionadas con la cultura autóctona.

Conscientes de la importancia del arte como atractivo turístico, son muchas y conocidas, las ciudades que promueven o incentivan la instalación de galerías de arte o talleres de artistas en barrios o calles concretas, de artesanía también, transformándose en ambientes urbanos muy atractivos para el visitante, fomentando la conservación y en la mayoría de los casos aumentando el valor de sus inmuebles.

Por ello, la ordenación propone impulsar el establecimiento de galerías de arte con el objeto de dar a conocer los artistas canarios y pequeños talleres o tiendas de artesanía. Este uso se alternaría con pequeños restaurantes y cafeterías con una limitación de horarios y ruidos de manera que el carácter residencial del ámbito no se vea afectado. Y es este enfoque el que preside lo pretendido para la calle Perojo.

En referencia al tráfico rodado, sería conveniente su reducción, aunque no se considera imprescindible. En este sentido, se propone llevar a cabo una ampliación de la sección de las aceras para permitir un tránsito peatonal más cómodo y zonas de estancias, de pavimento diferenciado al resto, en correspondencia con los locales de restauración como los que existen en la actualidad.

Lo anterior se traduce en un régimen de usos que podemos sintetizar en lo siguiente:

- **Uso cualificado:** *Vivienda*, en su categoría de unifamiliar o colectiva.
- **Usos complementarios:** *Alojamiento turístico (solo en las edificaciones protegidas en la categoría de Casa Emblemática), Cultural, Oficinas, Comercial y Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Bebidas y Comidas, ambos tipos I, y taller doméstico.*
- **Uso alternativo:** *Alojamiento turístico (en máximo el 49% de los edificios protegidos), residencia comunitaria, oficinas y cultural.*
- **Usos autorizables:** *Administración pública.*



10. LA REGULACIÓN DE PARCELAS NO PROTEGIDAS

En cuanto a los ajustes en los parámetros tipológicos se introduce la posibilidad de agregar las parcelas 49, 50 y 51, del Plano de información *1.06 Estructura Parcelaria del Conjunto Edificado*, ubicadas en la Plaza Padre Hilario. Esto debido a que, por un lado, son parcelas de pequeñas dimensiones (igual o inferior a 100 m²) y, por otro, la edad de estas edificaciones junto a la distorsión que introducen en esta plaza, hace que requieran de su renovación. La posibilidad de agregación facilitaría la integración de las mismas en el entorno de protección.

Por otro lado, con el objeto de favorecer la renovación, y considerando que los estándares determinados por las leyes en materia de habitabilidad y edificación suponen una regulación del tamaño mínimo de la vivienda, y que la propia demanda del mercado impone un tamaño máximo, no se limita el número máximo de viviendas permitido por parcela.

En cuanto a los ajustes en los parámetros volumétricos, se establece una altura normativa medida hasta la línea de cornisa, con el objeto de conseguir la homogeneidad y continuidad morfológica de la calle Perojo. En la fijación de esta altura se parte de la altura de las edificaciones protegidas existentes en el tramo de calle, con objeto de consolidar tramos de manzana homogéneos.

Las fachadas adquieren un mayor protagonismo en este ámbito dada la perspectiva visual lineal que ostenta. Teniendo en cuenta esta singularidad y la regulación legislativa de la situación legal de consolidación (artículos 159 y 160 de la Ley 4/2017), en la asignación de alturas se ha tomado como premisa la regulación de los tramos de manzana, a la vez que, también cobra interés el resto de manzanas al ser partes de un todo que, en este caso, debe resultar armónico.

La excepción en el ámbito es la edificación de la calle Murga 22 que, a pesar de estar dentro del Plan Especial de Protección, entendemos que su altura responde a la altura homogénea, en ambos lados, de ese tramo (Plaza Padre Hilario – trasera calle León y Castillo) junto con la perspectiva de su continuidad desde la calle Pedro de Vera. En esta homogeneidad no se tiene en cuenta la primera fila de edificaciones de la calle León y Castillo, ya que responden a una ordenación de vía principal como es el caso.



11. CRITERIOS DE CATALOGACIÓN

Los criterios de catalogación son las herramientas que nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la elección de los edificios susceptibles de catalogar. Éstos se construyen, en este caso, en relación a dos conceptos generales en los que cada uno de ellos incluye una serie de particularidades que definen el alcance de cada concepto. Por consiguiente, se establecen los siguientes criterios de catalogación:

1. Criterios de catalogación relativos al **estilo**.
2. Criterios de catalogación relativos al **interés paisajístico**.

11.1. Criterios de catalogación relativos al estilo

Cada época se expresa de manera distinta, que va en función del pensamiento estético de cada momento y que se mueve en el ciclo: origen-ruptura. El valor de la imagen de los inmuebles, en su condición de pertenecer a un estilo u otro es muy importante por su capacidad para generar ambiente o paisaje urbano, ya que el simple hecho de pasear por la ciudad y contemplarla nos permite viajar en el tiempo.

Los distintos ejemplos arquitectónicos no solo transmiten sensaciones, sino que además nos acercan a las distintas fases históricas de la ciudad. En este sentido, no sólo los elementos estéticos varían, también lo hacen los materiales a medida que se producen avances tecnológicos. Y, por tanto, tienen la capacidad de situarnos en una época u otra, al comportarse como parte esencial del diseño y del resultado estético de los inmuebles, es decir, del estilo o lenguaje.

En este caso los estilos que componen el conjunto de Perojo son: la arquitectura de composición académica, el eclecticismo y, como excepción, el racionalismo.

11.2. Criterios de catalogación relativos al interés paisajístico

Resalta el valor arquitectónico de los edificios al estar integrados en un conjunto urbano de interés a lo largo de determinadas calles o entornos, donde ese conjunto tiene elementos espaciales distintivos como son la continuidad, perspectiva del paisaje urbano común, la forma urbana del entorno y la percepción



de conjunto.

En este caso, el criterio se aplica de forma generalizada ya que se protege un ámbito continuo a lo largo de la calle Perojo y la plaza Padre Hilario al fondo de la misma con un único ambiente academicista con estilos como la arquitectura de composición académica y el eclecticismo, exceptuando tres edificaciones de influencia racionalista que se encuentran en la plaza.

En las nuevas fichas del Catálogo de Protección se incluyen los apartados de “Descripción” y “Valoración y Alcance de la Protección”, donde se determinan cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble.

De manera que, en la valoración se concretan de forma sucinta los criterios de catalogación, que resumen una serie de conceptos que, en combinación con la descripción, nos van a permitir sustentar de forma conceptual y objetiva la protección de los inmuebles. Asimismo, se muestran en este apartado valoraciones relativas a la representatividad como elemento de un estilo arquitectónico determinado o de una tipología concreta, y su integración como pieza fundamental en un conjunto de inmuebles que generan un ambiente o paisaje característico de la historia y arquitectura de la ciudad.

12. LENGUAJES Y ELEMENTOS DE DEFINICIÓN

A partir del ecuador del siglo XIX se incorporan nuevos lenguajes en la ciudad que se desprenderán del rigor y la contención del neoclasicismo, manifestando propuestas estéticas más imaginativas y libres con la aparición de los historicismos o el eclecticismo, como respuesta y solución a la falta de un estilo en sincronía con la época.

Asimismo, existe un tipo de arquitectura que aparece también en la segunda mitad del siglo que denominaremos arquitectura de composición académica, que será la forma estética predominante de los ensanches de la ciudad, durante las últimas décadas del siglo XIX y primeras del siglo XX.

El entorno de Perojo está definido prácticamente por dos lenguajes, el de mayor presencia corresponde a la Arquitectura de Composición Académica, luego en menor número las edificaciones vinculadas al Eclecticismo y, como excepción dos



edificaciones adscritas al Racionalismo propias del siglo XX.

Es importante señalar, que como consecuencia de la segunda revolución industrial aparecen nuevos materiales como el hierro y el cemento portland, que se aplicarán en los procesos constructivos, factores esenciales de la nueva imagen arquitectónica de la ciudad y por tanto también la del entorno de Perojo que podemos apreciar tanto en el exterior como en el interior de los edificios.

12.1. Arquitectura de composición académica

Esta arquitectura es heredera de los postulados impartidos en L' Ecole des Beaux-Arts de París que luego evolucionó personalizándose en las diferentes academias nacionales del resto de países europeos y americanos, con postulados basados en toda la tradición clásica de la arquitectura. Los arquitectos protagonistas de esta arquitectura en la ciudad, y por consiguiente también en el entorno de Perojo, son Laureano Arroyo Velasco y Fernando Navarro Navarro.

ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DE LA ARQUITECTURA DE COMPOSICIÓN ACADÉMICA 1870-1930
--

FACHADA



Composición:

1. Orden compositivo en base a un eje de simetría.
2. Ordenada disposición y regularización de huecos estilizados en alternancia rítmica con los paramentos.
3. Remate de huecos adintelados o en arcos.
4. Presencia de balcón con rejería y pilastras para diferenciar paños y enmarcar la edificación.
5. Antepecho abalaustrado, calado o con muro ciego.

Ornamentación:

- a) Profusión de elementos arquitectónicos: recercados, alfices, cornisas, frontones, líneas de imposta, ménsulas, marcado de la clave y el dovelaje, llagueados.
- b) Programas de decoración fitomórfica y de tradición clásica (volutas, hoja de acanto, etc.).
- c) Uso de la policromía.

INTERIOR

Tipología: aporta innovación tipológica en su función doméstica.

Se suprime el gran hueco (patio) de la casa tradicional canaria, dando lugar a una planta más estandarizada. Ésta se organiza en una serie de habitaciones que se distribuyen a lo largo de un pasillo como eje de circulación, presenta varios patios (noble y de servicio que se reducen al mínimo como elementos de iluminación y ventilación necesarios).

La escalera adquiere protagonismo arquitectónico con formas expresivas y distintas soluciones morfológicas.

Elementos estructurales:

1. Cimentación ciclópea y estructura a base de muros de carga y forjados de madera.
2. Cimentación ciclópea y estructura a base de muros de carga y forjados de ladrillo o bovedilla cerámica y hormigón. Con el tiempo se sustituyen por losas de hormigón armado.

Materiales y elementos constructivos:

- a) El cemento para la decoración de fachadas (novedad).
- b) Loseta hidráulica y mármoles para pavimentos (novedad).
- c) Piedra para la mampostería y decoración de fachadas en menor medida.
- d) Madera para trabajos de carpinterías de puertas y ventanas, y trabajos de ebanistería para barandillas y ornamentación. Utilización de vidrios de colores.
- e) Hierro forjado para barandillas de escaleras (novedad) y balcones.
- f) Yeserías en techos.
- g) Azulejo cerámico en zócalos de interiores (novedad).



12.2. El eclecticismo

Son los arquitectos y profesores de la L'École des Beaux-Arts de París como Durand, Quatrémer de Quincy, entre otros, quienes desarrollen los lenguajes historicistas, cuyos modelos están en la arquitectura medieval y clasicista. Será, por tanto, el eclecticismo el que utilice estos lenguajes historicistas eligiendo de cada uno de ellos los elementos arquitectónicos a su conveniencia.

Cabe decir, además, que el eclecticismo, al igual que la arquitectura de composición académica - ya que son lenguajes que se desarrollan a la par - introducen novedosos avances técnicos del momento, como el cemento Portland (1845), un nuevo material con alta capacidad expresiva. A la vez, se comienza a utilizar el ladrillo cerámico para la formación de paredes dejando atrás la fábrica de mampostería tradicional.

Sin embargo, el eclecticismo al igual que la arquitectura de composición académica, no solamente intervienen en la fachada, también aporta innovación tipológica en planta en su variante doméstica.

El arquitecto representativo del eclecticismo es Rafael Masanet y Faus y en menor medida Fernando Navarro Navarro.



ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DEL ECLECTICISMO 1870-1930

FACHADA

Composición:

Libertad compositiva combinando elementos arquitectónicos de los diferentes estilos históricos: medievales y clasicistas.

Ornamentación:

Compagina repertorios decorativos de los diferentes estilos históricos: medievales, clasicistas y modernistas.

INTERIOR

Tipología: aporta innovación tipológica en su función doméstica.

Se suprime el gran hueco (patio) de la casa tradicional canaria, dando lugar a una planta más estandarizada. Ésta se organiza en una serie de habitaciones que se distribuyen a lo largo de un pasillo como eje de circulación, presenta varios patios (noble y de servicio que se reducen al mínimo como elementos de iluminación y ventilación necesarios).

La escalera adquiere protagonismo arquitectónico con formas expresivas y distintas soluciones morfológicas.

Elementos estructurales:

1. Cimentación ciclópea y estructura a base de muros de carga y forjados de madera.
2. Cimentación ciclópea y estructura a base de muros de carga y forjados de ladrillo o bovedilla cerámica y hormigón. Con el tiempo se sustituyen por losas de hormigón armado.

Materiales y elementos constructivos:

1. El cemento para la decoración de fachadas (novedad).
2. Loseta hidráulica y mármoles para pavimentos de (novedad).
3. Piedra para la mampostería y decoración de fachadas en menor medida.
4. Madera para trabajos de carpinterías de puertas y ventanas, y trabajos de ebanistería para barandillas y ornamentación.
5. Hierro forjado para barandillas de escaleras (novedad) y balcones.
6. Yeserías en techos.
7. Azulejo cerámico en zócalos de interiores (novedad).



12.3. El racionalismo

El racionalismo como contracorriente arquitectónica de los años 20, logra despojar a la arquitectura de lo normativo y del lujo de lo académico, anulando de forma tajante el romanticismo de los lenguajes históricos, y como contrapartida pone en boga una arquitectura abstracta, cúbica, ortogonal, ligera de peso, desornamentada e instrumentalizada hacia el beneficio social.

La asimilación de esta nueva arquitectura en Canarias viene de la mano de Miguel Martín-Fernández de la Torre encontrándose en absoluta sincronía con el desarrollo del racionalismo en Europa.

ELEMENTOS DE DEFINICIÓN DEL RACIONALISMO 1927-1939

FACHADA

Composición:

Utilización de volúmenes cúbicos y cilíndricos con predominio del desarrollo horizontal y la ortogonalidad. Paramentos lisos. Juego entre cuerpos alineados y volados cerrados o no. Huecos apaisados y en esquinas, losa volada con grandes desarrollos horizontales. Remate con pretil ciego y cubierta plana.

Ornamentación:

Es un estilo desornamentado pero en ocasiones se utilizan franjas horizontales entre huecos. En cerramiento de parcelas y zócalos uso de cantería labrada con la técnica del abujardado.

INTERIOR

Tipología:

En estos dos inmuebles permanece la tipología con escalera y patio a partir de la 2ª crujía y pasillo como eje de distribución.

Elementos estructurales:

En estos dos inmuebles cimentación ciclópea y estructura a base de muros de carga y losas de hormigón armado.

Materiales y elementos constructivos:

1. Tabiquería realizada con ladrillo.
2. Hormigón y acero para la estructura.
3. Madera para carpinterías.
4. Enfoscado de cemento para revestimiento y decoraciones.



13. LA ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Las parcelas que incluyen inmuebles adscritos a un interés de patrimonio histórico, arquitectónico y urbano, y que se remiten a su protección directa mediante catálogo constituyen un conjunto de 46 unidades y un 76,6 % de las integradas dentro del ámbito. Teniendo en cuenta que algunas de las mismas (P-05, P-17, P-28 y P-30) se agrupan en una sola ficha por sus características de diseño único y homogéneo, del grupo anterior se derivan 41 fichas de edificaciones, a las que hay que añadir las de la calle Perojo en sí y la plaza del Padre Hilario, lo que hace un total de 43 fichas.

El alcance de la protección a nivel de superficie resulta igualmente predominante, dado que se alcanza un 77,1% del ámbito, proporciones lógicas si nos atenemos al elevado interés constatado en las singularidades y representatividad histórico-arquitectónica de los inmuebles.

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

Ficha	Inmueble	Localización	Fachada
Manzana 1.			
P-01	<p>Casa Sanso Henríquez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Bravo Murillo 14; Perojo, 2; Colmenares, 17 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 259 m² 		
Manzana 2.			
P-02	<p>Casa Rodríguez Ojeda</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Bravo Murillo, 16; Perojo, 1 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 324 m² 		
P-03	<p>Edificio Montesol</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Colmenares, 19; Perojo, 3 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

	- 154 m ²		
Manzana 3.			
P-04	<p>Casa de los Sres. González y Alemán</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Colmenares, 18; Perojo, 4 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 77 m² 		
P-05	<p>Garaje de los Sres. Sánchez. Balleol</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 10, 12 y 14 - Arquitectura académica entremedianeras con variante industrial-garaje - Protección "parcial" - 1.577 m² 		
P-06	<p>Casa de Dña. María Pérez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 16 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 252 m² 		
P-07	<p>Casa de los Sres. Galván y Marrero</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 20; C/. Cebrián, 29 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 141 m² 		
Manzana 4.			
P-08	<p>Casa de D. Diego Hernández Saavedra</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 7 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 313 m² 		
P-09	<p>Casa de D. Gaspar Cabrera</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 9 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 344 m² 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

P-10	<p>Casa de D. Alejandro Hidalgo</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 11 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 318 m² 		
P-11	<p>Casa de D. Fernando Navarro</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 13 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 361 m² 		
P-12	<p>Casa de D. Andrés Rodríguez Pérez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 15 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 201 m² 		
P-13	<p>Casa de D. Daniel Artiles Pérez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 17 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 209 m² 		
P-14	<p>Casa de D. Francisco Acosta</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 19 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 213 m² 		
P-15	<p>Casa de D. Antonio Perera Ramos</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 23 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección “ambiental” - 165 m² 		
P-16	<p>Casa de D. Manuel Sánchez Suárez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 25; C/. Cebrián, 31 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

	<ul style="list-style-type: none"> - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 220 m² 		
Manzana 5.			
P-17	<p>Casa de D. José Gutiérrez González</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 22; C/. Cebrían, 34 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 375 m² 		
P-18	<p>Casa de D. Francisco Martín Almeida</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 24 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 231 m² 		
P-19	<p>Casa de D. Manuel Almeida Castellano</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 26 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 209 m² 		
P-20	<p>Casa de D. Francisco Ojeda</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 28 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 200 m² 		
P-21	<p>Casa de Dña. María Guedes</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 30 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 144 m² 		
P-22	<p>Casa de D. José Guerra Suárez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 32 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

	<ul style="list-style-type: none"> - Protección "ambiental" - 145m² 		
P-23	<p>Casa de planta alta</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 34 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 133 m² 		
P-24	<p>Casa de D. Benjamín Domínguez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 36; C/. Pedro de Vera, 35 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 250 m² 		
P-25	<p>Casa de D. Bernardo Suárez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 38; C/. Pedro de Vera, 47 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 210 m² 		
P-26	<p>Casa de D. Manuel Viera</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 40; C/. Pedro de Vera, 49 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 163 m² 		
P-27	<p>Casa de Dña. Emilia Gómez Povedano</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 42; C/. Murga, 29; C/. Pedro de Vera, 51 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 156 m² 		
Manzana 6			
P-28	<p>Casa de D. Felipe Nuez Aguilar. Armería Perojo</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo 27; c/. Cebrián, 36-38 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

	<ul style="list-style-type: none"> - Protección "ambiental" - 301 m² 		
P-29	<p>Casa de D. Victoriano Pérez Medina</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 29 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 278 m² 		
P-30	<p>Casa de Dña. Dolores Domínguez Pérez</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 31-33 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 334 m² 		
P-31	<p>Casa de D. Enrique Wiot</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 35 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 329 m² 		
P-32	<p>Casa de D. Marcos Cubas</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 37 - Arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915 - Protección "ambiental" - 189 m² 		
P-33	<p>Casa de D. Francisco Martín Almeida</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 39 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 171 m² 		
P-34	<p>Garaje París</p> <ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 43 - Arquitectura académica entremedianeras con variante industrial-garaje - Protección "ambiental" - 1.297 m² 		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

P-35	Casa de D. Segundo Alemán Rosa		
	<ul style="list-style-type: none"> - C/. Perojo, 45; C/. Murga, 31 - Arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX - Protección "ambiental" - 199 m² 		
P-36	Casa de D. Segundo Alemán Rosa		
	<ul style="list-style-type: none"> - C/. Murga, 33 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 150 m² 		
Manzana 8			
P-37	Casa de D. Francisco H. Hernández		
	<ul style="list-style-type: none"> - C/. Murga, 24; Plazoleta de Padre Hilario, 1 - Arquitectura racionalista - Protección "ambiental" - 184 m² 		
P-38	Casa de Dña. Agustina García Domínguez		
	<ul style="list-style-type: none"> - Plazoleta de Padre Hilario, 2 - Arquitectura racionalista - Protección "ambiental" - 208 m² 		
P-39	Casa de Dña. Agustina Cabrera Perera		
	<ul style="list-style-type: none"> - Plazoleta de Padre Hilario, 3 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 190 m² 		
P-40	Casa de D. Francisco Martín Almeida		
	<ul style="list-style-type: none"> - Plazoleta de Padre Hilario, 4; C/. Núñez de la Peña, 8 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 130 m² 		
Manzana 9			
P-41	Casa de Dña. María del Pino García		

Cuadro 13. Inmuebles remitidos al Catálogo de Protección por sus valores históricos, arquitectónicos o ambientales

	<ul style="list-style-type: none"> - C/. Núñez de la Peña, 11; C/. Tomás de Iriarte, 1 - Arquitectura ecléctica - Protección "ambiental" - 301 m² 					
Ámbito	Inmuebles		Superficie (m ²)		Proporción de alcance de la protección frente a superficie total (%)	
	Total	Protegidos	Total	Protegida	Parcelas	Superficie
Manzana 1	1	1	259	259	100,0%	100,0%
Manzana 2	2	2	1.464	1.464	100,0%	100,0%
Manzana 3	8	6	3.631	2.047	75,0%	56,3%
Manzana 4	11	9	3.036	2.344	81,8%	77,2%
Manzana 5	12	12	2.216	2.216	100,0%	100,0%
Manzana 6	12	11	3.472	3.248	83,3%	93,5%
Manzana 7	7	0	962	0	0,0%	0,0%
Manzana 8	5	4	850	712	87,5%	83,7%
Manzana 9	2	1	436	301	50,0%	69,0%
	60	46	16.326	12.591	76,6 %	77,1%

Todo el marco normativo y de intervención debe entenderse principalmente orientado hacia la protección y rehabilitación del conjunto edificado, con valores históricos, arquitectónicos, culturales y paisajístico-ambientales que definen al ámbito como pieza estructural en el conjunto de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria.

La norma de protección, complementada con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo, establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios catalogados situados en el ámbito definido por el Plan Especial.

La norma de protección a aplicar, al afectar individualmente a cada uno de los elementos catalogados, se superpone al resto de normativas, entendiéndose como independiente de las mismas. En consecuencia, la norma de protección afecta tanto a parcelas residenciales como a los equipamientos existentes.

La redacción de la norma de protección ha dispuesto un esquema similar al que tiene cualquier norma del Plan General de ordenación vigente (PGO-2012), en el que se establecen unas determinaciones generales y unos parámetros tipológicos, volumétricos y de uso.

En cuanto a las determinaciones generales, se incluyen en este bloque dos apartados de gran importancia en la regulación de las parcelas protegidas: grados de protección y niveles de intervención. El tratamiento normativo de los inmuebles para los que se consideran valores de patrimonio histórico y arquitectónico se basa en estos conceptos regulados en la LPHC.

En el artículo 45 de la citada ley se abordan los grados de protección atribuibles a cualquier inmueble objeto de catalogación, estableciendo tres niveles posibles, bajo las denominaciones de "Integral", "Ambiental" y "Parcial", que se definen tal como se indica a continuación:

"a. Integral: Protege la totalidad de cada uno de los inmuebles en él incluidos.

b. Ambiental: Protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

c. Parcial: Protege elementos específicos".

Estos tres grados de protección constituyen la única jerarquía posible para inventariar los inmuebles susceptibles de ser protegidos, eliminando cualquier otra alternativa. Este hecho supone cierta limitación a la hora de abordar la casuística que puede encontrarse en la elaboración un catálogo, pese a la aparente sencillez del ámbito de ordenación en la calle Perojo.

Si acaso, la Normativa de ordenación estructural del PGO-2012 que desarrolla urbanísticamente este Plan Especial para el ámbito APR-18 determina con algo más de concreción en su artículo 4.1.6. la siguiente conceptualización:

"a) Grado A. Monumental:

Edificios que se consideran hitos de relevancia para la arquitectura y la historia urbana de la ciudad, por su calidad arquitectónica y representativa. Se trata de aquellos edificios declarados "Bien de Interés Cultural" (BIC) o susceptibles de serlo.

b) Grado B. Integral:



Edificios de gran calidad arquitectónica, con importantes valores edificatorios y/o ambientales, que deben ser protegidos en su totalidad.

c) *Grado C. Ambiental:*

Edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

d) *Grado D. Parcial:*

Edificios o entornos con algún elemento concreto que merece ser conservado, generalmente la crujía de fachada y la volumetría”.

De acuerdo a la justificación de las características y singularidades del patrimonio cultural que encierran los inmuebles, se excluye la aplicación en la calle Perojo de los grados de protección “Monumental” e “Integral”. Su respectiva definición corresponde a edificios o unidades de patrimonio histórico con una significativa representatividad en el contexto del patrimonio cultural conjunto de la ciudad, de Gran Canaria, de Canarias o de España.

En el caso de la Calle Perojo, la significación se determina en el conjunto del ámbito como pieza territorial singular en la construcción urbana de la ciudad y su impronta actual como primer estadio del ensanche de la misma durante las primeras décadas del siglo XX. Esta circunstancia conforma el tratamiento urbanístico como área diferenciada en el PGO-2012.

Sin embargo, ningún inmueble alcanza de modo individual las condiciones y características que se le supone a la definición legal de dichos grados enunciados en los apartados a) y b) de la norma anterior.

Por el contrario, la diversidad de variantes temáticas del interés histórico-arquitectónico que se observan en el ámbito y se justifican en esta Memoria se aglutina en el contexto aplicativo del grado de protección “ambiental” en casi la totalidad de las unidades remitidas a protección, como ejemplos de edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

La calle Perojo es un ámbito con una destacada concentración de inmuebles de interés por sus valores arquitectónicos y un paisaje urbano cultural



representativo del ensanche histórico de la ciudad. Su valor como paisaje específico dentro de la ciudad deviene de haberse conservado en similares condiciones a las primeras décadas del siglo XX, frente al importante proceso de renovación que durante esa centuria tuvo el resto del barrio de Canalejas.

El 26 de abril de 2018 se publicó en el BOC el Decreto 46/2018, de 16 de abril, por el que se declaró el BIC “La Calle Perojo e inmediaciones”. Esa declaración de Conjunto Histórico viene a revalidar la valía de este paisaje urbano expresando en su propia definición que el objeto de dicha declaración es *proteger, prevenir, evitar o reducir, o en su caso controlar, el impacto que pudieran causar las obras, actividades o usos que se establecieran, a efectos de su contemplación, apreciación de sus valores y mejor entendimiento del contexto paisajístico, urbano e histórico.*

Una vez declarado Conjunto Histórico, donde el valor del mismo se centra en el ambiente urbano como paisaje cualificado, nos enfrentamos a su catalogación. Para ello, de conformidad con el artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, *a los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección.*

La única excepción al grado de protección Ambiental se corresponde con el conjunto de tres inmuebles de la calle Perojo 10, 12 y 14 que se adscriben a sendas unidades englobadas en la actividad de una residencia de ancianos (Ballesol) y, complementariamente, un uso de aparcamientos.

En esos casos, se considera el interés del elemento concreto de la crujía de fachada, tanto en su formalización como en su volumetría. En las respectivas superficies interiores, la renovación y reestructuración arquitectónica y funcional han desvirtuado y suprimido los rasgos originarios que pudieran determinar su singularidad de las primeras décadas del siglo XX. Es por ello por lo que se considera la aplicación del grado de protección “parcial”.

La LPHC dedica su Capítulo III a los Catálogos Arquitectónicos, estableciendo el régimen jurídico de los bienes inmuebles que constituyen el legado histórico-arquitectónico de nuestras islas. Es precisamente la necesidad del Catálogo de Protección, que entendemos va más allá de una mera obligación legal, lo que nos



ha llevado a desarrollar el presente capítulo.

No podemos obviar que el transcurso del tiempo transforma la percepción del entorno urbano y nos permite analizar con mayor perspectiva y desde un nuevo punto de vista las cualidades de estos barrios históricos y de sus inmuebles. En palabras de don Manuel Martín Hernández¹, *"...el patrimonio es siempre una construcción social que representa una cierta identidad, pero también unos ciertos intereses (ideas, valores, idiosincrasia...) que responden a una concreta visión del mundo y que nunca es neutral"*.

En este sentido, el catálogo no deja de ser un inventario abierto, que tal como sugiere la ley, debe ser revisado y actualizado, estudiando la posible inclusión de nuevos elementos o la reconsideración de los valores de otros, con la perspectiva que introduce el tiempo transcurrido desde su anterior elaboración.

El catálogo se desarrolla por medio de fichas en las que se detalla la información concerniente a los inmuebles y a su protección, bien de manera individual, o agrupándolos en conjuntos de características homogéneas.

Se propone un formato equilibrado entre la lectura jurídica directa y sencilla y el modelo de ficha más completo, que contiene información detallada sobre la ubicación, el estado actual, los valores a proteger y las obras a realizar.

A cada ficha se le asigna un código determinado consistente en las siglas "P" (Perajo) seguidas de un número de dos cifras. Esta numeración se prolonga a través de las manzanas definidas a lo largo de la Calle, antecediendo en cada tramo el margen Este de la vía para continuar con el margen Oeste en un recorrido desde la calle Bravo Murillo hacia la calle Núñez de la Peña-Plazoleta de Padre Hilario.

Cada ficha del Catálogo consta de una página principal, en la que se exponen datos generales sobre el estado actual de los inmuebles, su situación y descripción, así como determinaciones relativas a su protección; completándose en algunos

¹ Informe relativo a la "Ampliación del Catálogo del Plan Especial de Protección y Reforma Interior Vegueta-Triana (y algunas reflexiones más) solicitado para la redacción de la Adaptación Plena del PGO-2012 al TR-LOTCENC y a las Directrices de Ordenación.



casos esta primera hoja con 1 y 3 páginas de información gráfica (planos y/o fotografías).

La página principal está dividida en tres columnas:

1. En la primera columna, encabezada por una fotografía de la fachada principal del inmueble, se concentra la información relativa al estado actual:

a) Usos en planta baja y usos en otras plantas.

Se refiere este apartado a los usos actuales que se desarrollan en la parcela, considerándose los siguientes grupos: Residencial, Dotaciones y Equipamientos, Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio, Hotelero, Industrial, y "sin uso", pudiendo darse la combinación de varios de ellos a la vez.

Los usos se equiparan a los del PGO-2012, con la salvedad del uso Dotaciones y Equipamientos, que no incluye las actividades terciarias (Comercial, Oficinas, Recreativo-ocio y Hotelero).

b) Estado de conservación.

Se distinguen los siguientes estados de conservación: bueno, regular, malo y en rehabilitación.

c) Régimen de propiedad y titularidad.

Todos los inmuebles incluidos en el ámbito de este Plan Especial son de titularidad privada.

d) Fecha, autores y documentación.

En relación a la fecha, se contempla en primer lugar la fecha de edificación de los inmuebles, bien especificando el año exacto, bien con una aproximación. A continuación, si las hubiera, se reflejan las fechas de las reformas posteriores, precedidas por la letra R.

Igualmente, en el apartado relativo a autores, se indicará primero el autor del proyecto de edificación y a continuación, cronológicamente dispuestos, los autores de las reformas posteriores, si las hubiera, precedidos también por la letra R.



El apartado "Documentación" se refiere a la fuente de la que se han extraído los anteriores datos, relativos a fechas y autores, tratándose en todos los casos del Archivo Histórico Provincial de Las Palmas, que aparecerá señalado con las siglas A.H.P. de L.P., indicando a continuación el año, el expediente (exp.) y el legajo (leg.) correspondientes.

2. En la segunda columna se exponen datos relativos a la situación:

a) Datos para la localización del inmueble.

El barrio en que se ubican las edificaciones protegidas; la manzana, con la numeración que se le ha asignado en el Plano de información *1.05 Estructura urbana general*, del documento de información; y las referencias catastrales correspondientes a los inmuebles que componen la ficha, obtenidas de los datos cedidos por Catastro.

b) Plano de localización.

El inmueble o grupo de inmuebles que componen una ficha aparecen señalados en color rojizo, destacando sobre el fondo gris de la manzana, señalada con su correspondiente número.

3. En la tercera columna, se muestran datos relativos a la protección de los inmuebles:

a) Descripción.

Se incluye en este apartado una breve reseña sobre las características de cada edificación, centrándose por lo general en la composición de la fachada y el estilo arquitectónico. Se incluyen, cuando se dispone de esta información, referencias a elementos destacables en el interior de los inmuebles y a su configuración tipológica.

b) Valoración y alcance de la protección.

Se determina en este apartado, por una parte y de manera concisa, cuáles son los valores que fundamentan la protección de cada inmueble; y, por otra parte, se señala qué elementos concretos se protegen.

c) Protección.



En este apartado se incluyen las siguientes determinaciones relativas a la protección:

1. Grado de protección, que se dispondrá siguiendo la clasificación que se contempla en el artículo 45 de LPHC, siendo los establecidos en este Plan Especial los siguientes: Ambiental y Parcial.
2. Nivel de intervención, que se ajustará a lo establecido en el artículo 46 de la anteriormente citada Ley, que establece los siguientes tipos de intervención: Conservación, Restauración, Consolidación, Rehabilitación y Remodelación, resaltando en "negrita" los tipos de intervención permitidos en cada inmueble.
3. Otras protecciones: se refiere este apartado a la declaración como BIC (Bien de Interés Cultural) en la categoría de Conjunto Histórico, según lo especificado en la Sección 1 de la LPHC.
4. Directrices de Intervención: en este apartado, se incluirán, en los casos en que se considere necesario, especificaciones que complementen el nivel de intervención contenido en el apartado anterior.

La segunda hoja, en el caso que la hubiera, contiene información gráfica que complementa el contenido de la página principal:

Se incluyen los planos de las plantas de los inmuebles, si los hubiera. Debe señalarse que se ha actualizado esta información incorporando nuevos planos, si bien muchos de ellos se han extraído del Archivo Histórico Provincial, y es posible que no se correspondan fielmente con el estado actual de la edificación.

14. INMUEBLES SIN VALORES DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y/O AMBIENTAL EN EL CONTEXTO DEL CONJUNTO HISTÓRICO

En el ámbito de ordenación también se encuentran una serie de inmuebles, en concreto 14, cuyas características constructivas, compositivas, tipológicas o de representatividad histórica no se asocian a valores ambientales y arquitectónicos peculiares, por lo que no se consideran susceptibles de inclusión en el Catálogo de este Plan Especial de Protección.



Su limitado número, respecto a los inmuebles con valores, hace que no se condicione la vocación de Bien de Interés Cultural de la totalidad del ámbito y la protección integral de la calle Perojo como conjunto urbano de especial singularidad.

Se trata, en concreto, de los siguientes inmuebles:

- Perojo, 5, 6-8, 18, 21, 41
- Núñez de la Peña, 9, 10, 12.
- Padre Hilario, 6, 7, 8, 9.
- Murga, 22, 26.

En el momento actual han perdido esos valores al tratarse de edificios de nueva construcción o remodelación contemporánea de mediados del siglo XX, habiendo quedado suprimida la composición o tipología singular que pudieron tener las unidades originarias de etapas precedentes en su caso. Presentan rasgos puntuales asimilables al prolífico movimiento racionalista de etapas contemporáneas, pero son ejemplos muy comunes y extendidos en la ciudad baja.

Lo mismo sucede con los inmuebles de la calle Perojo, 5, 6-8, 18, 41, Murga 26 y Plaza Padre Hilario, 6, 7, 8 y 9. Todos ellos de arquitectura contemporánea sin ningún valor. Su formalización en cuanto a la volumetría, superficie, tipología, elementos compositivos, etc., son incongruentes con la modalidad formal de la calle Perojo como Conjunto Histórico y como paisaje urbano-cultural significativo en la ciudad.

Por su parte, los inmuebles de la calle Núñez de la Peña, 10 y 12 y de la calle Murga, 22, se corresponden con ejemplos de casas terreras de una planta para los que no se reconoce un interés arquitectónico por la simplicidad de su composición. Se trata de unidades aisladas que ni siquiera se asocian a un conjunto urbano que por la proliferación de esta modalidad constructiva se le adscriban condiciones de representatividad histórico-cultural como espacios urbanos tradicionales de formalización homogénea.

Los situados en la calle Núñez de la Peña, 9 y Perojo, 21 han perdido, en el momento actual, los valores que pudieron tener en origen, al tratarse de edificios de nueva construcción o remodelación contemporánea de mediados del siglo XX. Ha quedado suprimida la composición o tipología singular que pudieron tener las unidades originarias de etapas precedentes en su caso. Presentan rasgos



puntuales asimilables al prolífico movimiento racionalista de etapas contemporáneas, pero son ejemplos muy comunes y extendidos en la ciudad baja.



15. CRITERIOS RELATIVOS A LA ESTÉTICA DEL ESPACIO URBANO

Teniendo en cuenta la relevancia que las consideraciones estéticas adquieren en ámbitos de tanta fragilidad como son los Conjuntos Históricos, se ha elaborado una serie de medidas orientadas a garantizar la conservación de la configuración paisajística del conjunto edificado con base en su interés histórico y arquitectónico.

Así, se establece que esta Ordenanza tiene por objeto "la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles y Espacio Libre incluidos en el ámbito del Plan Especial". Es decir, se abordan en el documento tanto las consideraciones estéticas previstas para las edificaciones protegidas como para las nuevas intervenciones, así como una serie de disposiciones sobre las actuaciones en espacios públicos.

A este respecto se hace referencia de forma general en el artículo 2, relativo a la Aplicación, donde se indican pautas generales de actuación para cada edificación o parcela, según su calificación, estableciendo lo siguiente:

a) En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.

Esta premisa referida a la conservación de los valores de los inmuebles protegidos, se repetirá a lo largo de todo el documento, estableciendo en cada apartado las pautas de actuación concretas.

b) En edificios no catalogados, deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en las presentes ordenanzas.

c) Cualquier actuación en un espacio público también deberá ceñirse a lo indicado en este documento.

Las cuestiones de interpretación o duda sobre un proyecto que afecte a un inmueble, espacio o elemento catalogado son remitidas al Consejo municipal de Patrimonio histórico, órgano asesor sobre patrimonio en el ámbito local, que se pronunciará acerca de la mejor solución o alternativa al mismo, a fin de no bloquear las decisiones sobre las intervenciones pretendidas en el patrimonio.

La renovación edificatoria destinada al uso residencial presenta un potencial destacado de riesgos de alteración irreversible de los valores de patrimonio histórico, arquitectónico o paisajístico de los inmuebles. Las actuaciones que se realizan en la envolvente exterior de una edificación son, por tanto, de gran fragilidad y deben tener por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.

En coherencia, se han considerado para la definición de las Ordenanzas Estéticas de las edificaciones residenciales aquellos elementos o variables característicos de su aspecto exterior y de su volumetría que inciden significativamente en el paisaje, estableciendo las determinaciones concretas para cada uno de ellos:

1. Las cubiertas.

Representan la variable de formalización paisajística del conjunto edificado a través de la perspectiva superior.



En las edificaciones del ámbito, en coherencia con la tendencia histórica de la calle Perojo, tendrán que ser planas y transitables.

Se incluyen, además, consideraciones relativas a los elementos que se permiten sobre las cubiertas, procurando minimizar el posible impacto e introduciendo consideraciones que al respecto se regulen en el marco legal sectorial.

2. Las medianeras.

Son la consecuencia de las diferencias tipológicas y volumétricas entre inmuebles.

La producción de estas diferencias constituye el origen de los principales impactos sobre los indicadores de calidad paisajística basados en la coherencia y relativa homogeneidad del conjunto edificado, excepto cuando se coincide con el emplazamiento de un hito arquitectónico que combina su destacada volumetría con una apreciable relevancia histórica y monumental.

En la Norma se establecen una serie de determinaciones orientadas a eliminar o al menos reducir el impacto que la diferencia entre las volumetrías de dos edificaciones puede ocasionar. En los casos en los que aun existiendo estas medidas aparezcan medianeras vistas, éstas tendrán que atenerse a lo dispuesto en la Ordenanza Estética.

Se establece que los paramentos de paredes medianeras que queden vistos tendrán el mismo acabado que las fachadas, mientras que su color será en tonos que incentiven el enmascaramiento y difuminación de la misma. Se añade la posibilidad de intervenir tanto en la medianera propia como en la vecina, en caso de colindancia con una edificación que deje medianeras vistas.

3. Las fachadas.

Representan la principal variable de implicación ambiental directa.

La formalización paisajística del conjunto edificado viene condicionada, en gran medida, por la interacción física entre los inmuebles y su efecto sobre la cuenca visual y la cualidad expositiva del entorno urbano. En este sentido, el cuidado en la composición y materiales de la fachada resulta de especial interés,



pues nos encontramos en un entorno de protección en el que se pretende conservar y exaltar, en la medida de lo posible, los valores de las edificaciones de interés y de los ambientes que éstas componen.

En coherencia, como primera medida, se establece que cualquier intervención en las fachadas deberá tener en cuenta la composición y valores de las construcciones del entorno.

El resto de las medidas referidas a las fachadas se disponen en relación a los principales parámetros que configuran su aspecto: el cromatismo, la composición, los materiales, los elementos antepuestos y los elementos sobrepuestos.

A continuación, se explican los diferentes conceptos y las determinaciones que sobre ellos se hacen en la Ordenanza:

1. Cromatismo.

El control del color es un aspecto fundamental en el ordenamiento urbanístico de centros históricos, puesto que contribuye a integrar mejor las edificaciones en el entorno, minimizando su impacto en el paisaje. Este tipo de intervenciones ya se ha puesto en marcha en otros municipios canarios como Santa Cruz de La Palma o Gáldar, e incluso tenemos muestras exitosas de su implantación en algunas zonas de relevancia histórica en la ciudad, como la propia calle Perojo, en Vegueta y Triana o los Riscos.

En el año 1997, con motivo de la campaña “Comparte un Amor” para la mejora del Paisaje Urbano del municipio, el Ayuntamiento encarga al artista Facundo Fierro la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” publicándose en el año 2000. Durante esos años el artista junto con un equipo multidisciplinar llevó a cabo un intenso trabajo de búsqueda de información, toma de datos y muestreos de los materiales, texturas, técnicas de pigmentación, colores utilizados y particularidades de las edificaciones, por barrios y diferenciando zonas y estilos. Una vez recabada toda la información se desarrolla la Carta de Color basada en todos estos datos recogidos y diferenciada según el estilo arquitectónico y localización.



En base a esto y a que esta carta cromática es el resultado de un importante y exhaustivo estudio histórico, desarrollado y avalado por un equipo de expertos, y cuya aplicación en estos años, como ya comentamos, ha dado muy buenos resultados en distintas zonas del Municipio incluido el ámbito que ahora ordenamos, hemos creído oportuno, a la hora de establecer el color de la fachada y siempre que no fuera posible averiguar, mediante catas, los colores primigenios de la edificación sobre la que se va a actuar, tomar como referencia la “Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria” y, en concreto, las combinaciones cromáticas seleccionadas para el ámbito de Perojo que se corresponden con el estilo ecléctico y que se reproducen en la Ordenanza Estética de este Plan, con la finalidad de facilitar y agilizar la información al técnico, propietario o promotor.

2. Materiales.

Los materiales de la fachada son otro elemento que facilita la integración de las nuevas edificaciones en el entorno protegido. Se da prioridad al enfoscado y pintado, acabado de la mayoría de las edificaciones del ámbito.

Se da preferencia al uso de la madera en todas las carpinterías exteriores, pero se podrá permitir el uso de otros materiales, como PVC o aluminio, tras someter el proyecto al criterio y valoración del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico que determinará su adecuada integración con el resto de materiales de la fachada. En todo caso, con el fin de mantener el carácter singular e histórico del entorno, las puertas de acceso al edificio en planta baja, deberán mantener siempre el uso de la madera, así como su color. Para el resto de las carpinterías, el color atenderá a las mismas determinaciones que se establecen para determinar el cromatismo de la fachada.

En la calle se conserva la naturaleza adoquinada de la misma, se establece la continuidad del pavimento en aceras, que deberá ser el mismo, y se mantiene el aspecto actual de la plaza en cuanto a cantería de color gris.

Se prohíben expresamente una serie de materiales que se considera no son adecuados en entornos protegidos, porque su presencia implica riesgos potenciales de causar impacto en el paisaje que se pretende conservar.



3. Elementos antepuestos.

Se regulan en este apartado las condiciones exigibles a los elementos antepuestos, aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación (balcones, vuelos cerrados y miradores).

Se ha procurado establecer unas dimensiones y determinaciones para los balcones que favorezcan su integración en el paisaje, sin adquirir un peso excesivo en la composición.

4. Elementos sobrepuestos.

Se separan los elementos decorativos que forman parte sustancial de la composición de la fachada (cornisas, molduras, remarques y zócalos) de los elementos añadidos, cambiables o muebles (toldos y publicidad).

Debe señalarse que, de la misma manera que se ha procedido con respecto a otros parámetros contemplados en estas normas, se establece una tónica general en cuanto a la disposición, materiales y dimensiones de cada uno de estos elementos sobrepuestos, de obligado cumplimiento en todo el ámbito.

Las consideraciones estéticas relativas a los espacios públicos que se han incluido en la Ordenanza Estética son mecanismos que tratan simplemente de propiciar la coherencia y homogeneización tipológica y formal de dichos espacios públicos, promoviendo la adecuada implantación de los distintos elementos que los conforman en su entorno, a los efectos de potenciar su definición como elementos implicados en la configuración positiva del paisaje urbano.

En relación al Espacio Libre de la Plazoleta de Padre Hilario, se establecen unas directrices en la Ficha orientadas a que toda actuación armonice con el entorno de protección. Por este motivo, se determina que deberá conservarse la vegetación existente y su ubicación, y los elementos de mobiliario urbano que componen el Espacio Libre deberán estar diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite, así como, se



establece para la pavimentación la cantería de color gris.

16. DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIARIO, ACCESOS, ZONAS PEATONALES Y ESPACIOS DESTINADOS A APARCAMIENTOS

Situación actual

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 aparcan en la vía pública de día y de noche, se constata que la mayor parte del tráfico existente se debe a 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.

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.

Barrio de Canalejas

El barrio de Canalejas cuenta como vías estructurantes, con la calle Bravo Murillo (cuatro carriles en sentido este-oeste) que hace de límite sur del conjunto Histórico, las calles paralelas de León y Castillo (Norte-Sur y dos carriles) y Venegas (Sur-Norte y 4 carriles). Y en la franja oeste, se destaca la calle Tomás Morales (tres carriles, dos en sentido sur-norte y uno reservado al transporte público en



sentido contrario). Presenta una función básica de conexión del barrio y el Conjunto Histórico con el resto del sistema viario de la ciudad.

La propia calle Perojo, inserta dentro de la trama ortogonal del barrio, es una de las pocas vías que relacionan la movilidad del 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 otras vías estructurantes del barrio; calles de Tomás Morales (con calle Pérez Galdós), León y Castillo (con calle Mayor de Triana) y Venegas (con calle Rafael Cabrera).

En cuanto a la oferta de aparcamientos en inmuebles dentro del ámbito del Plan Especial de Protección, se reduce al parking en inmuebles de titularidad privada (Garaje París y Residencia Ballesol) y a los inmuebles privados situados en Plaza Padre Hilario, 3, Murga, 22 y Colmenares, 20, con garaje hacia la calle Perojo y Plaza Padre Hilario.

La calle Perojo.

El tráfico de la calle Perojo es predominantemente doméstico o de dinamismo interior asociado al acceso a los aparcamientos y usos de la zona.

Si bien la peatonalización se ha convertido en una fórmula generalizada en las ciudades, un remanso de normalización que facilita la estancia y, en el caso del turismo, aculturiza, muchas veces se formula con el objetivo de resolver la contradicción entre un viario no pensado para el automóvil y un tráfico masivo de éstos. Sin embargo, en el caso de la calle Perojo, las conclusiones del análisis de movilidad en este mismo Plan recomiendan no adoptar determinaciones directas sobre la redefinición de los modos de acceso en la calle, dado la estructura y funcionalidad del sistema viario del barrio de Canalejas y su relación con el de Triana.

En términos funcionales no cabe otra opción que el uso múltiple del espacio, recuperando el protagonismo de los movimientos peatonales y el templado del tráfico, haciendo la calle accesible e inclusiva para todos.

Con este objetivo cobra especial interés el adoquinado tradicional de la calzada en la calle Perojo, ya que aporta un rasgo específico de singularidad al paisaje y a la cualidad histórica del espacio. De hecho, la propia Ley de Patrimonio 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”*.

Así, la imagen constituye un factor de primer orden en la planificación del entorno que, con la categoría de Conjunto Histórico, aumenta el atractivo para los visitantes.

17. CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

La competencia para llevar a cabo el control y seguimiento de este Plan Especial recaen en el Área de urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria y los técnicos que lo componen. Sin perjuicio de ello, y tal como se ha venido realizando de forma periódica, los expedientes o proyectos podrán ser sometidos a consulta del Consejo municipal de Patrimonio histórico, como órgano asesor del propio Ayuntamiento, y ello sin perjuicio de la futura creación de una unidad o departamento que aglutine la gestión de los Conjuntos Históricos del municipio y, en general, del patrimonio protegido de la ciudad, tal y como se contempla en la reciente Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio cultural de Canarias, artículo 20.2.

Tradicionalmente estas labores han sido realizadas a través de los propios Planes Especiales de Protección, instrumentos de carácter urbanístico y avalados por la legislación de patrimonio, que normalmente se complementan con otras herramientas como los Planes Generales de Ordenación y los Catálogos, pero que, sin embargo, dada la complejidad de los Conjuntos Históricos, en los que confluyen valores monumentales, urbanos, sociales, ambientales, culturales, ... resulta insuficiente en estos casos. Así, se hace necesaria la creación de un órgano que supere la visión sectorial de estos instrumentos urbanísticos.

La puesta en marcha de los objetivos planteados en el apartado 7 de la presente Memoria no son posibles desde la mecánica cotidiana de la administración general municipal, ni tampoco son suficientes los departamentos u oficinas técnicas de apoyo a los planes. Ni tan siquiera la labor específica del Consejo municipal de Patrimonio histórico en su dedicación a la protección de los valores arquitectónicos de los Conjuntos Históricos, dada la complejidad de aspectos a abordar para desarrollar los objetivos de toda índole que se plantean. Son necesarios órganos



de gestión más específicos, que están funcionando en buena parte de las ciudades españolas donde son relevantes sus Centros Históricos.

En esta gestión de los Conjuntos Históricos pueden tener cabida aspectos materiales e inmateriales, como el territorio, la sociedad y la cultura; el arte y la arquitectura; la ecología y la economía; la funcionalidad urbana y la movilidad, el turismo, la restauración, ... de un modo coordinado, de forma que se permita la conservación y valoración de estos Conjuntos desde el punto de vista cultural y su revitalización desde el punto de vista urbano, además de constituir un nexo de enlace directo con los propietarios de los inmuebles incluidos en él.

Se establecen como objetivos básicos los de garantizar el conocimiento comprensivo y la conservación del ámbito incluido en el Plan Especial de Protección, así como dirigir con solvencia y utilidad cualquier acción que afecte a dicho espacio o a cualquiera de sus elementos constitutivos, fomentando su contribución al desarrollo local.

Sobre esta concepción fundamental, se concretan las funciones y objetivos que habrían de acometerse por ese nuevo servicio o departamento, caso de crearse. De forma resumida, y sin perjuicio de cualesquiera otras necesarias, serían las siguientes:

1. Centralizar la presentación, admisión y registro de cualquier solicitud, licencia, comunicación previa o autorización que afecte a los inmuebles, instalaciones, espacios y/o usos contemplados en este Plan Especial.
2. Gestionar y coordinar la actuación de cada uno de los órganos y administraciones competentes para la actuación urbanística en la zona y para la ejecución de las actuaciones públicas que se pretendan realizar en el ámbito.
3. Autorizar o denegar las actuaciones sobre los inmuebles, instalaciones, espacios públicos o privados incluidos en este Plan Especial, así como los cambios de usos que se planteen en las normas de este Plan Especial o, en su caso, con arreglo a lo establecido en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.
4. Facilitar la cooperación administrativa de los órganos y entidades con



competencias sobre el patrimonio de la ciudad, a fin de llevar a cabo las actuaciones conjuntas dentro del ámbito del PEP.

5. Informar con carácter previo y, en su caso, remitir de forma justificada a consulta e interpretación del Consejo municipal de patrimonio, como órgano asesor del Ayuntamiento, aquellos proyectos o solicitudes que pudieran afectar o contravenir la protección de un bien o espacio.
6. Realizar acciones de divulgación y conocimiento de los valores del ámbito del Plan Especial (rutas culturales, visitas a inmuebles, conferencias, potenciación de la Plaza Padre Hilario para actividades lúdico-recreativas, etc.), así como programar y llevar a cabo acciones puntuales ejemplares que actúen como difusoras de otras posibles.
7. Estimular la actuación en el ámbito a través de un programa de gestión, que provenga de la participación ciudadana y de las propuestas vecinales, con apoyo en el Plan Especial y los usos y obras admitidos y que haga posible, con carácter integrador, unos objetivos más allá de lo puramente urbanístico.

Los principales contenidos del Programa de gestión serán:

- Criterios de gestión: lo cotidiano, lo excepcional, el largo plazo.
- Propuestas en materia turística, cultural, comercial...y otras actividades en el ámbito.
- Acciones estratégicas y herramientas para la gestión efectiva.
- Difusión del Programa de gestión e imagen de marca de este Conjunto Histórico.

El Programa de gestión debe establecer los instrumentos para controlar su evolución y transformación, definiendo unos parámetros básicos como "indicadores" para su seguimiento continuado, estableciendo umbrales o límites de alarma respecto a posibles cambios y planteando eventuales medidas de corrección, así como las competencias, conforme al marco legal y reglamentario, de los agentes responsables de su tutela y de su gestión.



18. EL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL. TRÁMITE DE INFORMACIÓN PÚBLICA, ALEGACIONES Y CONSULTA A LAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS

18.1. Sobre la publicación oficial

En el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas, BOP núm. 22, de 20 de febrero de 2019, fue publicado el anuncio relativo a la Aprobación inicial del documento del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo” (APR-18), Área de Gobierno de Urbanismo, Servicio de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.

Así mismo, en dicho anuncio se acordó someter el documento al trámite de información pública por plazo de un mes, contado desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias (BOC), y consulta a las administraciones públicas afectadas. Fue publicado en el BOC núm. 47, de fecha 8 de marzo de 2019.

18.2. Sobre las alegaciones recibidas en el periodo de información pública

Fue recibida una única alegación al documento, según los siguientes datos:

- Se presentó en el Registro General del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria en fecha 5 de abril de 2019, con núm. de registro 2019-53763, y dentro del plazo establecido para formular alegaciones.
- En dicha alegación se realizaron en total veinticuatro observaciones (24), en las que se mezclaban algunas relativas específicamente a la propiedad, con otras realizadas al documento en su conjunto.
- De éstas un total de once (11) fueron estimadas, once (11) desestimadas, y dos (2) estimadas parcialmente.
- Tanto las estimadas como las estimadas parcialmente han sido incorporadas al documento en los términos que se explican en el epígrafe siguiente. La totalidad de las alegaciones y su resolución serán objeto de notificación conforme a lo establecido legalmente.



18.3. Sobre los informes emitidos por el Cabildo de Gran Canaria

– CABILDO DE GRAN CANARIA

- Con fecha 18 de abril de 2018, el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento remitió el documento técnico del Plan Especial al Cabildo a fin de que, el Servicio de patrimonio histórico y sus técnicos competentes, fueran adelantando su estudio y análisis, dando cumplimiento al trámite de cooperación interadministrativa.

Se emitió informe con fecha 30 de julio de 2018, remitido al Ayuntamiento el 9 de agosto del mismo año. La emisión de este informe “extraoficial”, sirvió de referencia al Ayuntamiento para mejorar el documento en su conjunto, aunque no todas las observaciones propuestas fueron admitidas.

- Con fecha 21 de febrero de 2019, el Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento remite al Cabildo de Gran Canaria el documento oficial del Plan Especial a fin de que emitiera informe de consulta conforme a lo dispuesto en los artículos 147.3 de la Ley 4/2017, del Suelo de Canarias, y el artículo 80 del Reglamento de Planeamiento de Canarias.

Este informe fue remitido en fecha 22 de mayo de 2019 al Ayuntamiento, en el mismo se expresaba que se valoraba el haber realizado algunas modificaciones derivadas del informe emitido en julio de 2018, pero mostraban su disconformidad con el hecho de no haberse incorporado otras propuestas que se consideraban importantes desde el Cabildo.

En cualquier caso, este informe fue remitido fuera del plazo establecido legalmente.

- Por último, con fecha 16 de julio de 2019, fue remitido nuevamente al Servicio de Patrimonio histórico del Cabildo de Gran Canaria, el documento a fin de que se emitiera el informe preceptivo y vinculante, previo a la Aprobación definitiva, que requiere el artículo 85 del Reglamento de procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 55/2006, de 9 de mayo, actualmente derogado.



Este informe debía ser emitido en el plazo de 3 meses desde su recepción. Fue recibido en el Servicio de urbanismo en fecha 10 de octubre de 2019, con núm. de registro 144993; por tanto, dentro del plazo conferido para su emisión y recepción.

Siendo conscientes de la importancia de los criterios técnicos y urbanísticos del personal del Cabildo en materia de patrimonio cultural, es por lo que se incorporan como mejoras algunas de las cuestiones y observaciones que se hacen en los informes emitidos que se han reseñado anteriormente.

19. MODIFICACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DERIVADAS DE LA ALEGACIÓN PLANTEADA AL DOCUMENTO EN EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA. MODIFICACIONES Y MEJORAS DEL DOCUMENTO DERIVADAS DE LOS INFORMES EMITIDOS POR EL CABILDO DE GRAN CANARIA

Con motivo de la alegación presentada y las observaciones al documento de Aprobación inicial propuestas por el Cabildo de Gran Canaria, se han realizado las siguientes modificaciones al documento:

MODIFICACIONES INCORPORADAS COMO CONSECUENCIA DE LA ALEGACIÓN FORMULADA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL.

1. Modificaciones incorporadas en el Documento de Ordenación, Memoria justificativa.

- Con motivo de la variación de la delimitación de ámbito de actuación para ajustarlo a las propiedades catastrales se sustituye la foto de la figura 1.
- ALE (Alegación), puntos 7 y 8 (P7 y P8). Se incluye el texto, “resaltando en negrita”, ahora en la página 58, anteriormente la 53, en referencia a los niveles de actuación permitidos de las fichas del catálogo.

2. Modificaciones incorporadas en el Documento normativo, Normas.



- ALE-P5. Se incluye un apartado 3 en el Art. 4.4 con la siguiente redacción:

En el momento de presentar el proyecto para actuar en el inmueble, el promotor deberá complementarlo con un levantamiento del estado actual del edificio y fotos del interior con el objeto de corroborar que el proyecto previsto preserve los elementos tipológicos y morfológicos objeto de protección, así como los materiales originales y el estado en que se encuentren.

- ALE-P7 y 8. Se modifica el apartado 2 del Art. 4.4 quedando como sigue:

“En la correspondiente ficha del catálogo de cada inmueble, en el apartado “Nivel de Intervención” se destaca en negrita los tipos de intervención permitidos en función del grado de protección otorgado. En los casos en que se considere necesario, se dispondrán en el apartado “Directrices de Intervención”, observaciones y pautas de actuación que también serán de obligado cumplimiento.”

- ALE-P9. Se modifica el apartado d) del Art. 4.4 quedando como sigue:

“d) Rehabilitación:

(...) En cualquier caso, se deberán conservar todos los elementos interiores - edificatorios y ornamentales- de importancia, respetándose en lo posible la estructura tipológica original del edificio (estructura portante, corredores, patios, escaleras), así como sus características morfológicas (altura de forjados, huecos, materiales y pavimentos originales).

- ALE-P12. Se modifica el apartado 2 del Art. 3.1 quedando como sigue:

“Las parcelas protegidas, que aparecen señaladas con el símbolo © se regularán por lo establecido en el Capítulo 4 Norma de Protección, y la ficha correspondiente del Catálogo”.

- ALE-P13. Se modifica el apartado 1 del Art. 3.8 quedando como sigue:

La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas, de acuerdo a la siguiente relación, referida a la altura de cornisa.



- ALE-P14. Se trasladan a la Ficha P-43 las condiciones de la vegetación existente en la Plaza Padre Hilario. Desaparece en la norma.

“No se establece porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas ajardinadas, debiendo justificarse en la Memoria del proyecto la relación entre áreas pavimentadas/ ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se dispondrá, así como las especies utilizadas. Como única condición se señala la obligación de que exista al menos un árbol de porte”.

- ALE-P17. Se modifican los apartados b), c) y d) del Art. 3.9, eliminando la siguiente referencia al Alojamiento turístico:

“Alojamiento turístico, en la modalidad permitida por las Normas de ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria”.

- ALE-P17. Se modifica el apartado b) del Art. 4.11 quedando como sigue:

“Se permite el uso turístico en la categoría de Casa Emblemática. Este uso se entenderá agotado cuando su implantación se haya realizado en el cuarenta y nueve por ciento (49%) de las parcelas, sin perjuicio de futuros estudios y autorización de este uso en un número más amplio de parcelas”.

3. Modificaciones incorporadas en el Documento normativo, Ordenanza Estética.

- ALE-P18. Se modifican los apartados b) y e) del Art. 6 (antes artículo 5) quedando como sigue:

b) La caja de escalera de acceso a la cubierta y los cuartos de ascensores.

(...)

“Estos elementos deberán ubicarse retirados 3 metros desde el plano de fachada exterior o interior si la hubiera, y/o de los muros medianeros que puedan generar vistas a la edificación colindante. En el caso de imposibilidad manifiesta, se colocarán en el lugar más retirado posible de los parámetros señalados”

(...)

“No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta, a excepción de los ya existentes en las edificaciones protegidas



que podrán mantener su altura original”

(...)

- d) Las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, los depósitos de agua y antenas justificarán, igualmente, su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.”*

- ALE-P19. Se modifica el apartado 2 y 3 del Art. 5 (antes artículo 6), quedando como sigue:

“2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos deberán tener un acabado en las condiciones establecidas en el punto 3 siguiente. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, o en los ya existentes, con los siguientes criterios:

a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta tratamiento de acabado con las condiciones señaladas.

b) Cuando la medianera vista sea la vecina, el promotor de la finca en obras de la nueva edificación, incluso si éstas se realizan en edificios catalogados, será el que deba dar el tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.

3. Las obras de adecuación de las medianeras deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad, utilizando acabados propios de fachada. Deberán armonizar con el paisaje urbano y el tratamiento podrá ser pictórico, artístico/arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos), o vegetal (jardines verticales).

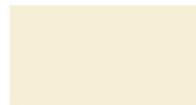
b) A la hora de determinar el tratamiento se deberá atender a la altura de la medianera sobre el edificio colindante.



Medianera de una planta de altura: Se deberá tratar todos los testeros como los mismos materiales y gama cromática que la fachada principal.

Medianera de dos o más plantas de altura: Se deberá dar un tratamiento enmascarador a los testeros con el objeto de difuminar el efecto que produce sobre la perspectiva del entorno. "La Guía de Color de Las Palmas de Gran Canaria" establece una carta cromática de integración paisajística, con una serie de gamas que imitan las luces ambientes o enmascara los volúmenes, y que se reproducen en este apartado.

También se permiten los tratamientos que combinen la actuación cromática con intervenciones vegetales, los murales o los llamados "trampantojo". En todo caso, la propuesta deberá ser valorada por el Consejo de Patrimonio Municipal, siendo necesario para ello, la presentación de una infografía de la propuesta donde se muestre como se integra la intervención con el entorno.

 PANTONE 290-C 75%	 PANTONE 290-C	 PANTONE 2708-C 75%
 PANTONE 712-C 75%	 PANTONE 120-C 50%	 PANTONE 7499-C 75%

4. Modificaciones incorporadas en la Ficha del Catálogo P-10.

- ALE-P1. Se modifica la columna central relativa a la situación del edificio incorporando un nuevo plano con la delimitación catastral real.
- ALE-P3. Se modifica la columna Información de la ficha P-10 del catálogo, en el apartado de usos planta baja quedando como sigue:

Usos planta baja: Oficinas.



MODIFICACIONES Y MEJORAS INCORPORADAS COMO CONSECUENCIA DE LOS INFORMES EMITIDOS POR EL CABILDO DE GRAN CANARIA.

- DOCUMENTO DE INFORMACIÓN. MEMORIA INFORMATIVA Y PLANOS INFORMATIVOS.

No se ha realizado ningún cambio relevante. No se ha considerado incluir los inmuebles contemporáneos que solicitó el Cabildo de Gran Canaria.

En el Plano I.10 “Antigüedad de los inmuebles”, no se ha considerado detallar esos inmuebles contemporáneos.

- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

No se ha considerado la necesidad de catalogar inmuebles con protección integral. Esta justificación está recogida en esta Memoria, apartado 11. LA ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

De la misma forma, queda igualmente justificada la descatalogación de los inmuebles situados en la calle Núñez de la Peña, 9 y Perojo, 21; y la innecesidad de proteger los inmuebles de las calles Murga, 26 y Núñez de la Peña, 10.

Respecto al CROMATISMO. Se amplía y se justifica, en el apartado de la Memoria Justificativa relativo al cromatismo, epígrafe 13 “CRITERIOS RELATIVOS A LA ESTÉTICA DEL ESPACIO URBANO”, la decisión de tomar como referencia para establecer el color de las fachadas del ámbito del plan especial, la Guía del Color de Las Palmas de Gran Canaria debido a la importante labor de documentación, toma de datos, información y estudio que la respalda, así como la incorporación en la Ordenanza Estética de las diferentes combinaciones de colores que establece esta Guía para el ámbito de Perojo en los distintos elementos que conforman la fachada, incluidas las carpinterías, relacionándolas con el Sistema Pantone para facilitar su uso por parte de los técnicos y promotores.

En lo relativo al “CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN”, se incide en la futura creación de una unidad o departamento que se configure como competente desde el Ayuntamiento para la gestión integral no sólo de éste, sino de todos asuntos concernientes a los Conjuntos Históricos del municipio y al



patrimonio protegido en general. Hasta ese momento, las competencias sobre la gestión y seguimiento de este Plan Especial se ejercerán por el Ayuntamiento a través, principalmente, del Área de Urbanismo, y, en su caso, en aras del principio de cooperación interadministrativa, conjuntamente con el Cabildo de Gran Canaria.

▪ DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. PLANOS DE ORDENACIÓN.

- PLANO O.01.

Se ha procedido a especificar mejor la Norma de aplicación de cada una de las parcelas diferenciando entre:

- Norma de protección
- Norma Pj
- Norma para parcelas calificadas como equipamientos, dotaciones, espacios libres y espacio viario.

Y señalando con el símbolo © todas las parcelas y espacios protegidos e incluidos en el catálogo.

- PLANO O.04. (Plano O.03 en el documento de Aprobación inicial)

Este plano establece para los edificios de nueva construcción una altura de 3 y 5 plantas.

▪ DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. 3.1. NORMAS.

- **Art. 1.2 Control y seguimiento del Plan Especial**

Se elimina toda referencia a la Oficina de Gestión integrada de los Conjuntos Históricos. La competencia de la gestión y seguimiento del Plan Especial recae, principalmente, en el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, sin perjuicio de la futura creación de una unidad o departamento específico que pudiera crearse para la gestión de todos los Conjuntos Históricos y del patrimonio municipal, tal y como permite y recoge la actual Ley de Patrimonio cultural de Canarias. Así se justifica en la Memoria y se detalla en el artículo de la norma citado.



- Art. 3.2 Obras y Actividades admisibles

Esta es una referencia genérica que se hace en todos los planes, ya que en ella se recogen todas las modalidades de instrumentos de ejecución que se pudieran admitir, llegado el caso, y según lo permita la norma específica.

- Art. 3.6 Número de viviendas por parcela

Se quita la referencia a la Norma Pormenorizada del PGO-2012 y a la Ordenanza de Edificación y se desarrolla el artículo con las determinaciones específicas para el Plan Especial extraídas de la Ordenanza de edificación.

- Art. 3.9.3.b) Compatibilidad y localización de los usos

Se elimina el uso Alojamiento Turístico, y por tanto la remisión a la Norma Pormenorizada del PGO-2012.

- Art. 3.9.3.c) Compatibilidad y localización de los usos

Se elimina el uso Alojamiento Turístico, y por tanto la remisión a la Norma Pormenorizada del PGO-2012.

Otros artículos cuyas determinaciones exceden, no son precisos o dependen de interpretación.

- Art. 4.3 Grados de protección

Determinaciones que exceden de los términos de la LPHC.

Tal y como se explica en esta Memoria justificativa y ya hemos señalado, epígrafe 11. LA ORDENACIÓN PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, no se considera que en el ámbito del Plan Especial deba existir algún inmueble con protección integral. Consecuentemente con ello, no se ha procedido a definir el grado integral en la norma, ya que no es necesario a efectos de regulación en el propio Plan Especial.

Por el contrario, se amplía y concreta lo que supone la protección con grado ambiental o parcial, así como su descripción en la Ficha de Catálogo. Dichas mejoras han sido recogidas en el *artículo 4.3. Grados de protección.*



Por lo que simplemente estos artículos se limitan a especificar con más exactitud lo que supone el otorgamiento de esos grados de protección, solicitud que también se requirió en la única alegación al documento.

Por lo que, lejos de suponer una extralimitación, estamos ante una concreción al concepto de protección ambiental o parcial ya señalado por la Ley y contribuye a otorgar una mayor seguridad jurídica.

Tampoco se estima que deban otorgarse distintos grados de protección a un mismo inmueble.

La redacción ha quedado de la siguiente forma:

1. A cada uno de los inmuebles y elementos incluidos en el Catálogo de protección se le ha asignado un grado de protección de los definidos en la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*.

2. (...)

a) *Ambiental*: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado y que resulten de interés (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

b) *Parcial*: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico,



arquitectónico o ambiental, pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son la fachada y la primera crujía.

- Art. 4.4. Niveles de Intervención

Se ha retirado la mención a la LPHC.

Se ha corregido quedando como sigue:

“1. Los tipos de intervención permitidos en el ámbito de este Plan Especial, son los definidos por la Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias, y que se señalan a continuación:...”

- Art. 2.4. Norma para la parcela calificada como Espacio Libre (EL) “Plaza Padre Hilario”. Apartados 3, 4 y 5

Este artículo se ha modificado, ahora es el artículo 2.5. quedando como sigue:

1. La parcela se regulará por lo establecido en su ficha del Catálogo P-43, excepto en los parámetros de uso, que son los señalados a continuación.

2. Uso Cualificado: Espacio Libre.

a) Uso complementario: Cultural y Recreativo-Ocio, permitiéndose la instalación de estructuras no permanentes y desmontables para actividades relacionadas con los usos señalados y para eventos temporales.

- La ocupación de estas instalaciones no será superior al 20% de la superficie total.

- La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 metros.

b) No se permiten usos alternativos ni autorizables.

Los apartados 3 y 5 señalados se recogen en las Directrices de intervención de la ficha P-43, del catálogo.

“El pavimento se mantendrá en piedra y en tonos grises. Se conservará el busto de Don José Perojo. No se establece porcentaje mínimo de arbolado ni de zonas



ajardinadas, debiendo justificarse en la Memoria del proyecto la relación entre áreas pavimentadas/ ajardinadas y el porcentaje de arbolado que se dispondrá, así como las especies utilizadas debiendo existir, al menos, un árbol de porte. El mobiliario deberá tener en cuenta las características históricas del ámbito y en su caso, deberá tener un diseño sencillo y funcional”.

- Capítulo 4. Epígrafe “Parámetros tipológicos”

En el informe se considera que los artículos que agrupa “*Condiciones de las parcelas, posición de la edificación en la parcela y número de viviendas*”, puede inducir a confusión a la hora de interpretar qué es la tipología del edificio de cara a la aplicación del grado de protección ambiental.

A sensu contrario, se entiende que estos conceptos en nada influyen o se solapan con lo que pudiera considerarse la tipología de un edificio o inmueble. Y, en este sentido, también la nueva regulación y concreción del grado de protección ambiental contribuye a que no se produzca esa confusión.

- Capítulo 5. SERVIDUMBRES

En el art. 5.1. *Telecomunicaciones*. No se cita legislación alguna. Se remite a la norma sectorial de telecomunicaciones.

Este artículo es consecuencia de la emisión de informe favorable, siendo éste preceptivo y vinculante, emitido por el Ministerio de Industria, Energía y Turismo. Dirección General de Telecomunicaciones, que establece como obligatorias unas normas a incluir en todos los Planes que se redacten como requisito previo a su aprobación definitiva. Por tanto, se considera que no debe ser objeto de ninguna otra modificación y que es correcta su redacción.

- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN. 3.2. ORDENANZA ESTÉTICA.

- Art. 3. Interpretación

No mantener al Consejo municipal de Patrimonio histórico como órgano de Interpretación.

Se mantiene al Consejo municipal de Patrimonio histórico como órgano asesor, de consulta e interpretación, como consecuencia de la desaparición de la Oficina de gestión integrada propuesta en el documento de Aprobación inicial y se



prevé, en un futuro y conforme a la nueva Ley de Patrimonio cultural, una unidad o departamento que aglutine la gestión de todos los Conjuntos históricos del municipio y que vele por el patrimonio protegido en general del municipio. En tanto esto no se regule y acometa, la gestión y seguimiento de este Plan Especial será llevada a cabo por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento.

Se ha modificado este artículo quedando como sigue:

El Consejo municipal de Patrimonio histórico asesorará y/o deberá emitir informe sobre aquellas intervenciones a realizar sobre inmuebles, espacios o elementos objeto de este Plan Especial, con el objetivo de favorecer su protección y adoptar las soluciones más convenientes para su ejecución y ajuste a la estética propia y del entorno.

Además, se ha modificado este artículo eliminando la referencia a la aplicación subsidiaria de las Ordenanzas municipales en todo lo no recogido en la Ordenanza Estética.

- Artículo 6. Actuaciones en cubierta

Se ha procedido a modificar este artículo (antes artículo 7) siendo más explícitos con los colores y los elementos que son susceptibles de ubicarse en la cubierta, así como su ubicación y sus posibles visuales desde el entorno próximo, quedando como sigue:

4. Se admiten, con carácter general, las siguientes construcciones por encima de la altura de la cubierta:

(...)

b) Los cuartos de lavar.

Sólo se permitirán en las edificaciones protegidas que los conserven del proyecto original y en las mismas condiciones.

c) La caja de escalera de acceso a la cubierta y los cuartos de ascensores.

En las edificaciones protegidas se mantendrá el acceso original a la cubierta. En el supuesto de que éste no cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad necesarias, se podrá optar por otra vía de acceso siempre que no afecte a los elementos que conforman la protección. En las nuevas edificaciones, el



acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio a excepción de las viviendas unifamiliares.

Los elementos de cerramiento en cubierta necesarios para el correcto funcionamiento de estos accesos, deberán ubicarse retirados 3 metros desde el plano de fachada exterior o interior si la hubiera, y/o de los muros medianeros que pudieran generar vistas a la edificación colindante. En el caso de imposibilidad manifiesta, se colocarán en el lugar más retirado posible de los parámetros señalados. Lo mismo con los cuartos de máquina de los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, que podrán situarse a una distancia inferior si las condiciones del edificio lo requieren.

En edificios catalogados deberá garantizarse la preservación de los valores que los caracterizan.

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta, a excepción de los ya existentes en las edificaciones protegidas que podrán mantener su altura original; y de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Estos elementos deberán tratarse con colores independientes de la fachada y que favorezcan la integración paisajística, siguiendo la gama de colores a utilizar la establecida en el punto 5 siguiente.

d) Las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, los depósitos de agua y antenas justificarán, igualmente, su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.

e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos no serán visibles desde la calle o linderos medianeros, y deberán tener la altura que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial.

f) Plantas de instalaciones.

Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del



edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.

3. De manera general, se procurará que todos los elementos que se localicen sobre la cubierta se dispongan agrupados, buscando siempre la ubicación que evite que sean visibles desde la posición de un peatón situado en la acera enfrenteada o desde los linderos medianeros. Deberán tener un tratamiento arquitectónico integrado en el volumen del edificio y se tratarán cromáticamente siguiendo la gama de colores para la integración paisajística establecida para las actuaciones en las medianeras de esta Ordenanza. La propuesta de ubicación deberá ser justificada en la memoria del proyecto que se debe aportar, y representada en perspectiva a color desde las distintas visuales susceptibles de estar afectadas.

- Artículo 8. Consideraciones relativas al CROMATISMO

El artículo se modifica pasando a ser más específicos con la aplicación del color en las edificaciones del Plan Especial, estableciendo la necesidad de llevar a cabo una cata en los edificios protegidos para determinar los colores originales y en el caso que no fuera posible y para los edificios de nueva construcción, se adjunta un esquema de las distintas combinaciones aplicables extraídas de la Guía del Color de Las Palmas y puestas en relación con el Sistema Pantone para facilitar su uso por los técnicos y promotores.

Asimismo, se procede a eliminar la referencia a la prohibición de la posible aplicación de colores estridentes, brillantes y metálicos, así como el negro o grises oscuros, puesto que ya existe una carta concreta y específica de colores permitidos donde no caben otros diferente.

La redacción final del artículo es la siguiente:

1. Se podrá utilizar todo el abanico de colores cuya presencia histórica en la calle quede documentalmente acreditada o que se encuentre entre las combinaciones establecidas por la carta de color contenida en la publicación "Guía del color de Las Palmas de Gran Canaria", donde se sistematizan los colores correspondientes al estilo ecléctico, al que pertenecen prácticamente todas las edificaciones del ámbito del Plan Especial, que se deben utilizar en los diferentes elementos de fachada.

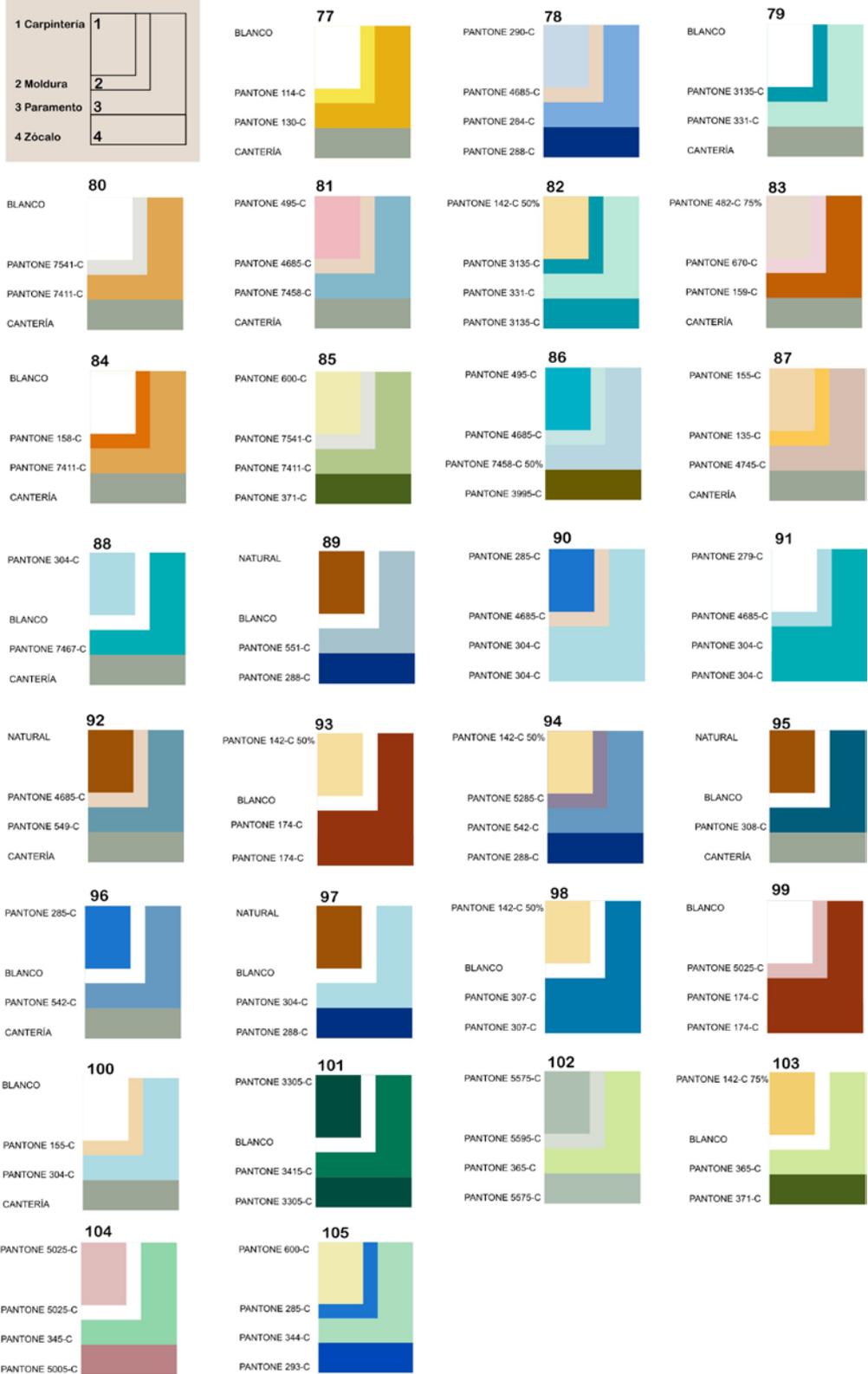
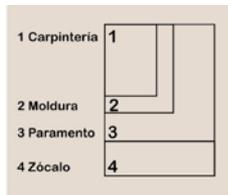
2. En los edificios protegidos se procederá a realiza una cata en los elementos principales de la fachada, con el fin de detectar los colores originales de cada uno de ellos y recuperarlos para su aplicación. En el caso de que no fuera posible



determinarlo se utilizará una de las combinaciones establecida en la carta de color señalada en el punto anterior.

3. A continuación, se representa un extracto de la carta de color referida en el punto 1 anterior, con las diferentes combinaciones aplicables a los distintos elementos que componen las fachadas de los edificios del entorno de Perojo, incluidas las carpinterías. En estos elementos, cuando se establece "natural" como color, se está haciendo referencia al color propio de la madera utilizada con el tratamiento de barnizado o protector que necesitara.





- Artículo 9. Consideraciones relativas a la composición de la fachada

Art. 9.2.b) Simetría: Obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría.

Considera el Cabildo que el artículo es demasiado estricto, ya que lógicamente es de aplicación para las obras de nueva edificación y que existen numerosos ejemplos de fachadas históricas no simétricas.

Pero no es el caso de este Plan Especial, donde el 80% de las edificaciones protegidas son simétricas y solo un 15% de ellas rompe mínimamente esa simetría con la localización de la puerta de acceso al inmueble. En base a ello se procede a hacer un ajuste en el artículo quedando como sigue:

- d) *Art. 9.2.b) Simetría: Obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría, que únicamente podrá ser rota para la localización del acceso principal a la edificación.*

- Artículo 10. Consideraciones relativas a los materiales de la fachada

Se modifica el apartado Art. 10.d), prohibiendo totalmente el picado del revestimiento de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica.

El apartado queda como sigue:

- e) *Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:*
(...)
- *En los casos de obras en edificios ya existentes, tanto catalogados como no catalogados, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica.*

Art. 10.2.e) Carpinterías.

Se modifica este artículo estableciendo la obligatoriedad de madera exclusivamente para los accesos al edificio en planta baja y ampliando la gama cromática de las carpinterías en función de la combinación cromática elegida, quedando como sigue:

- e) Carpintería.



Será preferente el uso de carpintería de madera en todo el ámbito del Plan Especial. En el caso de optarse por otros materiales, como PVC o aluminio, el cambio de madera por alguno de estos materiales, deberá ser sometido a criterio del Consejo Municipal de Patrimonio histórico para que emita informe sobre su adecuada integración y armonización con el resto de materiales de la fachada y acreditar que no supone un impacto en el entorno. En todo caso, en edificios protegidos, será obligatorio el uso de carpinterías de madera en los accesos al edificio en planta baja.

Se eliminan los siguientes párrafos:

Todas las carpinterías de la fachada deberán tener la misma textura y coincidir en el color que será el de la madera o blanco. Excepcionalmente podrán utilizarse otros colores, en tonos grises, siempre y cuando su integración en la composición y en el entorno quede justificada en la memoria del proyecto.

Tanto en edificios protegidos como no protegidos de tres o más plantas, todas o alguna de las carpinterías de la planta baja podrán ser de diferente material o color, siempre que quede debidamente justificada su necesidad en la memoria del proyecto.

Y se mantienen los siguientes:

El color de la carpintería vendrá determinado por la combinación cromática seleccionada para la fachada tal y como determina el artículo 8 anterior a excepción de las puertas de acceso que mantendrán el color de la madera.

Se prohíben los cerramientos de huecos enrasados con la fachada o que excedan de la misma.

Los antepechos de los huecos antepechados (aberturas cuyo antepecho se sitúa en el plano de fachada) se ejecutarán con los mismos materiales que se establecen para los balcones en el artículo siguiente.

- Artículo 12. Consideraciones sobre elementos decorativos

Art. 12.2.b) Molduras y recercos.

Se elimina el Acero CORTÉN como material permitido, quedando el apartado de este artículo como sigue:



b) *Molduras y recercos:*

(...)

- *Como regla general, se establece el uso de piedra de cantería para los elementos decorativos en la fachada. Se permite el uso de otros materiales tipo hormigón o escayola.*

- Artículo 13. Consideraciones sobre elementos añadidos

Se modifica este artículo tomando en cuenta las consideraciones del informe y se especifica y concreta lo regulado en él, quedando como sigue:

Artículo 13 Consideraciones sobre elementos añadidos.

1. Se entiende por elementos añadidos aquellos que integran la fachada con función ornamental o de confort y que son fácilmente cambiables: jardineras, toldos, escaparates, elementos técnicos y publicitarios.

2. Se prohíben en las fachadas los elementos añadidos ajenos a la estética del ámbito de este Plan Especial, como marquesinas, persianas con tambor exterior o jardineras de obra, así como todos aquellos que supongan un impacto negativo en la visual del espacio.

Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.

3. Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

a) *Toldos:*

- *Se permiten siempre que se justifique su adecuación al proyecto y al entorno al solicitar el oportuno permiso. Su diseño estará condicionado por el edificio para el que se proyecte, y deberá estar integrado en él y su entorno inmediato.*

A esos efectos, se acompañará memoria justificativa del diseño, así como los planos de la fachada con inclusión del elemento cuya implantación se solicita y, en su caso, de la publicidad que porte.

- *Los toldos se adaptarán a los huecos de fachada existentes, introduciéndose en los mismos con el fin de que no oculten su disposición y proporciones,*



situándose de forma que ninguno de los elementos que lo componen se hallen a una altura inferior a dos cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la calle y el vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar cincuenta (50) centímetros al ancho de la acera.

b) Escaparates. Se elimina la referencia a las vitrinas:

- Las soluciones de escaparates se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.

Los actualmente existentes se ajustarán a esta ordenanza cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.

- Se prohíbe el avance o retranqueo con respecto al plano de fachada.

- Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, preferentemente caladas, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.

c) Elementos técnicos de las instalaciones en fachadas:

- Constituyen este grupo el aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, etc.

- Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones a los futuros tendidos subterráneos.

- De manera general, se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad, seguridad, ...) en fachada. Hasta que no se ejecute el soterramiento de estas instalaciones se admitirá provisionalmente el cableado por fachada, debiendo minimizar su incidencia en la percepción de la fachada, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate o elemento decorativo con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

- En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado o de un extractor de humos a ésta, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de fachada.



d) *Publicidad:*

1. *Medidas de carácter general.*

- *Los anuncios en fachadas se limitarán a uno por local comercial, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios situados fuera del ámbito de cada entidad comercial. Estos estarán condicionados en forma y dimensiones a la composición general del edificio.*
- *Su diseño en cuanto a calidad, proporción, composición y materiales deberá tener la dignidad que exige la zona, lo que tendrá en cuenta la Comisión Municipal correspondiente para autorizar su instalación. A este efecto se acompañará memoria justificada del diseño, así como planos de fachada con la inclusión del anuncio cuya implantación se solicita.*
- *En caso de tener iluminación, esta será indirecta o a través de láminas translúcidas. No se permiten los anuncios compuestos por tubos fluorescentes, leds, ni los que dispongan de cualquier tipo de intermitencia luminosa.*
- *Los elementos de publicidad no podrán disponerse en banderola, perpendicularmente a la fachada. Se prohíben los anuncios en azoteas, sobre la línea de cornisa y remate de la edificación, y sobre los huecos de la edificación.*
- *En las vallas de obras y cierres de solares se deberá colocar, mientras dure el cerramiento, una imagen, impresa sobre material específico para exteriores, que represente algún edificio, perspectiva o elemento singular de la calle.*

2. *En todo lo aquí no regulado, se remite a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior.*

e) *Máquinas de venta automática:*

No se admitirá su instalación en la fachada del edificio.

- Artículo 15. Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos



El informe señala que el artículo mantiene numerosas referencias generales y jurídicamente indeterminadas, siendo el propósito del Plan Especial de Protección realizar su análisis y plantear una regulación pormenorizada.

Por parte de los técnicos redactores del Plan Especial se ha realizado un enorme esfuerzo en cumplir los preceptos legales que debe contener este Plan Especial. Eso no significa que sea susceptible de incluir muchísimos más aspectos y que adolezca de rigurosidad.

Es imposible regular todas las materias que pueden afectar a los inmuebles o espacios incluidos en el ámbito de este Plan Especial, o de cualquier otro Plan urbanístico. Máxime cuando en estos Planes confluyen numerosas circunstancias sociales, económicas, ambientales, etc., por lo que, tanto el contenido de la normativa como de la Ordenanza estética son documentos que abordan estos temas principales, sin perjuicio de su necesaria remisión al PGO-2012 y a otras ordenanzas en caso de detectarse un vacío o defecto en su contenido.

- FICHAS DE CATÁLOGO

- **Ficha catálogo 42**

- La ficha del catálogo *P-42 Calle Perojo y Plaza Padre Hilario*, comprende la calle de Perojo y la Plaza de Padre Hilario. Se propone la catalogación diferenciada de ambos espacios ante la singularidad de cada uno de ellos.

- Se modifica la ficha del catálogo P-42 limitando la protección al ámbito de la calle Perojo entre las calles Murga y Bravo Murillo pasando a denominarse, *P-42 Calle Perojo*. El grado de protección pasa a ser Parcial puesto que se protege exclusivamente el adoquinado de la calle. Se introduce la Remodelación como un nivel más de intervención permitido y se especifican nuevas directrices de intervención en relación al elemento protegido.

- **Ficha catálogo 43**

- Se incorpora una nueva ficha en el Catálogo de protección, *P-43 Plaza Padre Hilario* con el objeto de remarcar su papel de cabecera y realce de la calle Perojo. Se protege la configuración paisajística de la plaza y se establece el grado de protección Ambiental, incluyendo referencias a la vegetación o construcciones que se pueden levantar en ella.



En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de mayo de 2020

Ruth Navarro Delgado

Arquitecta

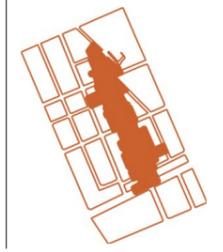
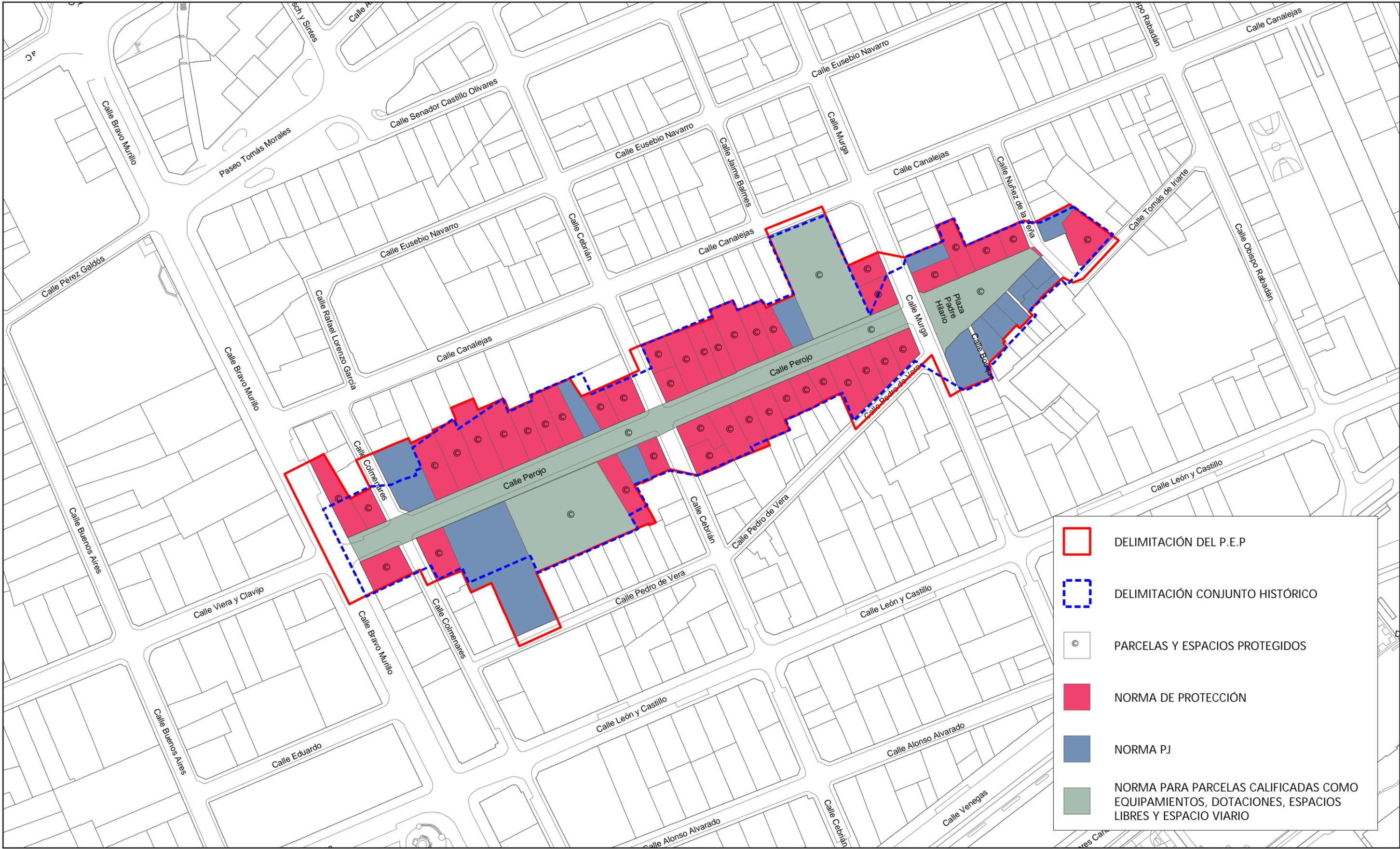
Carolina Saavedra García

Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra

Técnico jurídico





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "ENTORNO DE LA CALLE PEROJO"

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

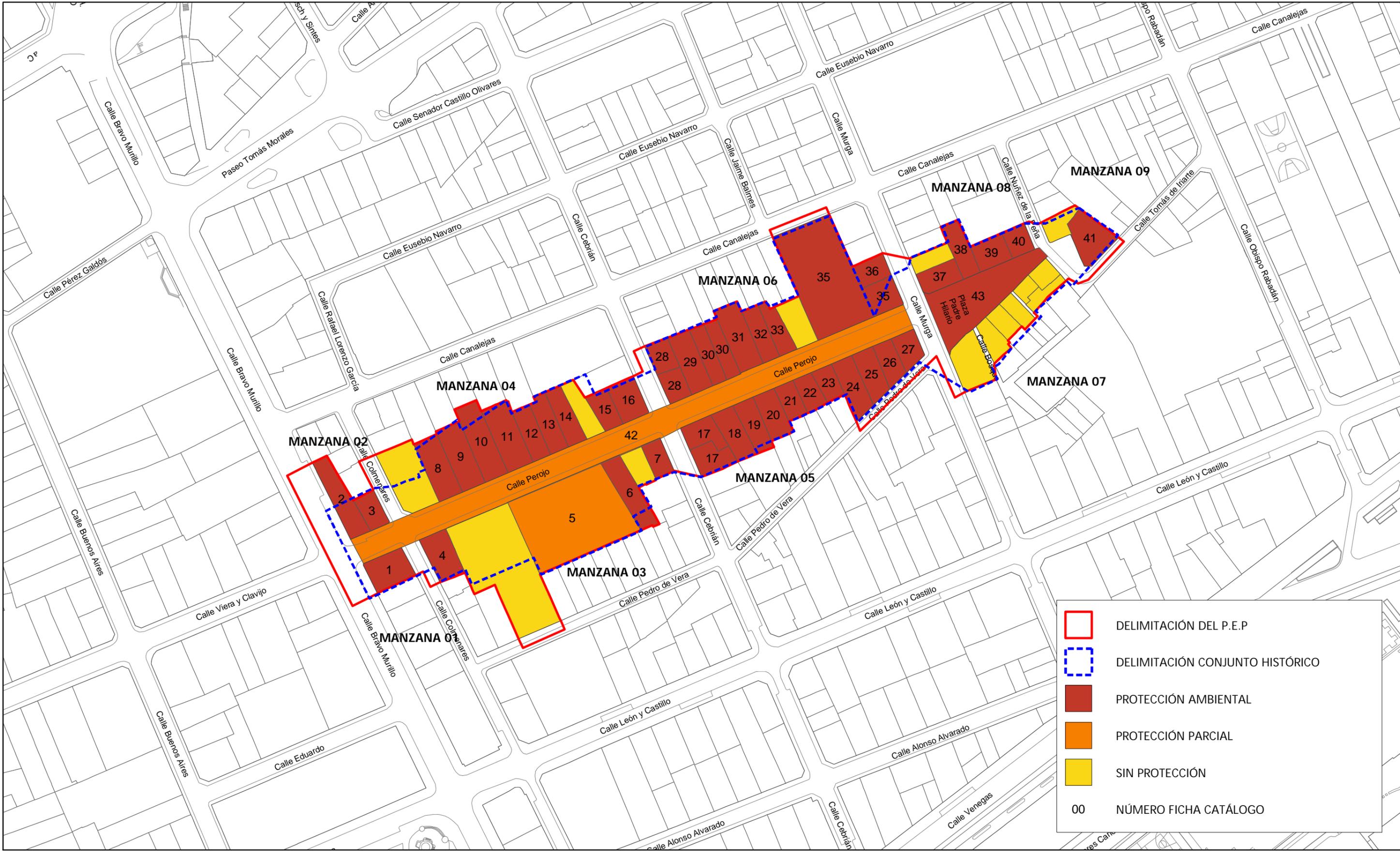
MAYO 2020

NORMATIVA

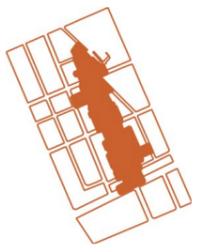
PLANO 0.01

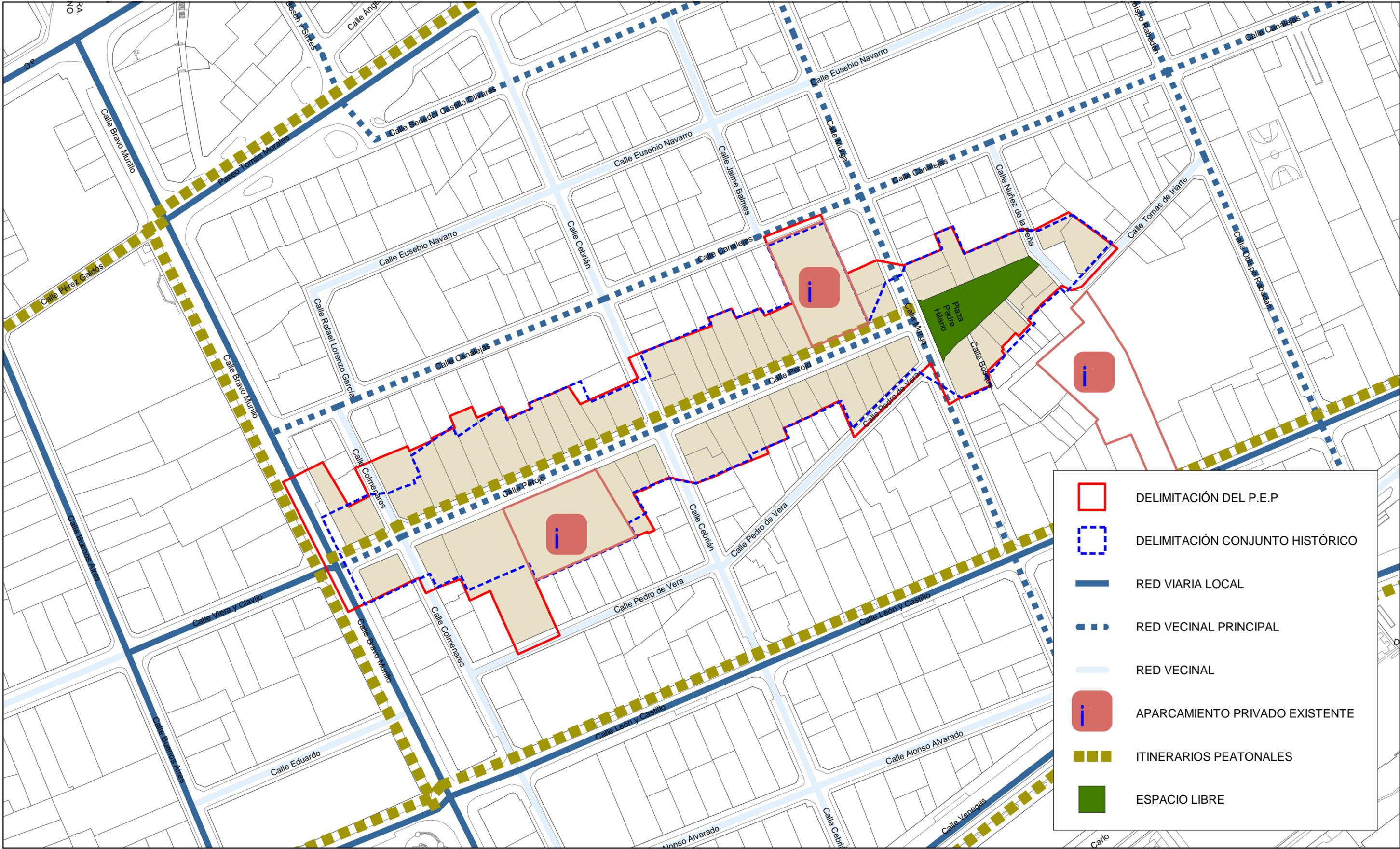
ESCALA: 1 / 1.500





	DELIMITACIÓN DEL P.E.P
	DELIMITACIÓN CONJUNTO HISTÓRICO
	PROTECCIÓN AMBIENTAL
	PROTECCIÓN PARCIAL
	SIN PROTECCIÓN
00	NÚMERO FICHA CATÁLOGO





PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN "ENTORNO DE LA CALLE PEROJO"

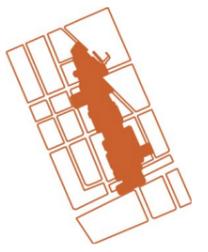
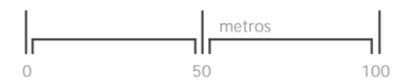
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MAYO 2020

MOVILIDAD

PLANO 0.05

ESCALA: 1 / 1.500



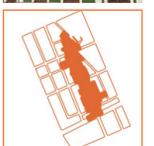
MAYO 2020

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

3.DOCUMENTO NORMATIVO

3.1-NORMAS

3.2-ORDENANZA ESTÉTICA



3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico

Edición y soporte informático:

María del Pino Jasson Mayor
Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Ingeniera informática

Jorge Cortadellas Izquierdo
Informático



3.1 DOCUMENTO NORMATIVO. NORMAS Índice

CAPÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.....	1
ARTÍCULO 1.1 COMPETENCIA.....	1
ARTÍCULO 1.2 CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN.....	1
ARTÍCULO 1.3 VIGENCIA Y ENTRADA EN VIGOR DEL PLAN ESPECIAL.....	1
ARTÍCULO 1.4 FINALIDAD Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.....	2
ARTÍCULO 1.5 DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN.....	2
ARTÍCULO 1.6 ESTRUCTURA NORMATIVA.....	4
ARTÍCULO 1.7 OBRAS DE ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.....	5
ARTÍCULO 1.8 ACTUACIONES DE EMPRESAS SUMINISTRADORAS DE SERVICIOS.....	6
CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ESPACIO VIARIO.....	7
ARTÍCULO 2.1 ÁREA.....	7
ARTÍCULO 2.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	7
ARTÍCULO 2.3 APLICACIÓN.....	7
ARTÍCULO 2.4 NORMA PARA EL ESPACIO VIARIO. “CALLE PEROJO”.....	8
ARTÍCULO 2.5 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO ESPACIO LIBRE (EL). “PLAZA PADRE HILARIO”.....	8
ARTÍCULO 2.6 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE APARCAMIENTOS (AP). “APARCAMIENTOS PARÍS”.....	9
ARTÍCULO 2.7 NORMA PARA LA PARCELA CALIFICADA COMO EDIFICIO DE SERVICIOS SOCIALES. (SS) “RESIDENCIA BALLE SOL”.....	10
CAPÍTULO 3. NORMA PJ.....	10
ARTÍCULO 3.1 ÁREA.....	10
ARTÍCULO 3.2 OBRAS Y ACTIVIDADES ADMISIBLES.....	11
ARTÍCULO 3.3 APLICACIÓN.....	11
PARÁMETROS TIPOLÓGICOS	11
ARTÍCULO 3.4 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.....	11
ARTÍCULO 3.5 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.....	11
ARTÍCULO 3.6 NÚMERO DE VIVIENDAS POR PARCELAS.....	11
ARTÍCULO 3.7 CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD.....	13



ARTÍCULO 3.8 CONDICIONES DE ALTURA.....	13
PARÁMETROS DE USO.....	14
ARTÍCULO 3.9 COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS.	14
CAPÍTULO 4. NORMA DE PROTECCIÓN.....	16
ARTÍCULO 4.1 ÁREA.....	16
ARTÍCULO 4.2 APLICACIÓN.	16
DETERMINACIONES GENERALES	17
ARTÍCULO 4.3 GRADOS DE PROTECCIÓN.	17
ARTÍCULO 4.4 NIVELES DE INTERVENCIÓN.	18
ARTÍCULO 4.5 CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD Y ORNATO PÚBLICO.....	21
ARTÍCULO 4.6 DECLARACIÓN DE RUINA.	22
PARÁMETROS TIPOLÓGICOS.....	23
ARTÍCULO 4.7 CONDICIONES DE LAS PARCELAS.	23
ARTÍCULO 4.8 POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA.	23
ARTÍCULO 4.9 NÚMERO DE VIVIENDAS.	23
PARÁMETROS VOLUMÉTRICOS.....	23
ARTÍCULO 4.10 CONDICIONES DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y ALTURA.	23
PARÁMETROS DE USO.	24
ARTÍCULO 4.11 COMPATIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS.	24
CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES	26
ARTÍCULO 5.1. TELECOMUNICACIONES.	26



CAPÍTULO 1. NORMAS DE APLICACIÓN GENERAL.

Artículo 1.1 Competencia.

1. La dirección, el control del desarrollo y la ejecución del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo” es competencia propia del Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, sin perjuicio de la participación de las restantes Administraciones y de los particulares, con arreglo a lo establecido en las leyes y en estas normas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, corresponderá a los organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma canaria, Cabildo y Entidades locales de Gran Canaria, la colaboración con el Excmo. Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para el logro de los objetivos que este Plan Especial persigue, en cumplimiento del principio de cooperación interadministrativa.

Artículo 1.2 Control y seguimiento del Plan Especial de Protección.

1. El control y seguimiento de este Plan Especial se realizará por el Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.
2. Las cuestiones planteadas sobre la interpretación o aplicación de este Plan Especial serán sometidas a consulta y asesoramiento del Consejo municipal de patrimonio histórico, sin perjuicio de cualquier otra que se considere conveniente.

Artículo 1.3 Vigencia y entrada en vigor del Plan Especial.

1. Este Plan Especial tendrá vigencia indefinida.
2. No obstante, la alteración de su contenido podrá llevarse a cabo mediante su modificación por los motivos establecidos legalmente.



Artículo 1.4 Finalidad y contenido del Plan Especial.

1. Los Planes Especiales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan o complementan las determinaciones de los Planes Generales de Ordenación, ordenando elementos o aspectos específicos de un área determinada.
2. El Plan Especial ha sido redactado de conformidad a lo establecido en la Ficha APR-18 del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGO-2012), con el objeto de salvaguardar la arquitectura histórica de la calle Perojo y en atención a su condición de Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico, resaltando la unidad ambiental del conjunto urbano, al tiempo que se preserva el uso característico y se incentiva la implantación de usos compatibles con los valores que legitiman la conservación de los inmuebles.
3. El contenido formal y sustancial de este Plan Especial viene determinado por lo dispuesto en el Reglamento de planeamiento de Canarias.

Artículo 1.5 Documentación e interpretación.

1. Los documentos que integran este Plan Especial son los siguientes:

A. Documento de Información.

1. Memoria Informativa, análisis de integración paisajística y diagnóstico.
2. Planos de información.

B. Documento de Ordenación

1. Memoria justificativa de la ordenación.
2. Planos de ordenación
3. Documento Normativo:



3.1 Normas.

3.2 Ordenanza estética.

4. Catálogo Arquitectónico.

C. Documento Ambiental Estratégico.

2. En el supuesto de detectarse errores o contradicción entre los distintos documentos que conforman este Plan, serán de aplicación los siguientes criterios:
 - a) Tendrán preferencia las determinaciones escritas sobre los planos y representaciones gráficas.
 - b) El documento normativo tendrá prevalencia sobre el resto de los documentos del Plan Especial. El plano ORD O.01. *Normativa* tendrá preferencia sobre el resto de los planos.
 - c) El Catálogo y las Fichas que lo integran tienen carácter normativo autónomo en lo que se refiere a los inmuebles, espacio libre y elementos a proteger y demás determinaciones individualizadas para cada uno de ellos según conste en sus Fichas.
 - d) La Memoria justificativa y los planos de Ordenación sirven como complemento y desarrollo de la interpretación del Plan Especial en su conjunto y sus determinaciones operarán con carácter supletorio en caso de discrepancias con el documento normativo y el Catálogo.
 - e) La Memoria informativa, el análisis de la integración paisajística y el diagnóstico tiene un carácter meramente expositivo sobre los datos y estudios que han configurado la propuesta de ordenación de este Plan Especial.
3. En el caso de que se cite una disposición legal o reglamentaria en este Plan Especial que posteriormente fuese derogada, se entenderá hecha la remisión automática a aquélla que la sustituya, si no fuera



sustancialmente diferente o contradictoria, y sin perjuicio de las modificaciones que conllevara su adaptación si fuera procedente.

Artículo 1.6 Estructura normativa.

1. Sin perjuicio de las disposiciones generales contenidas en este Capítulo I, la ordenación del presente Plan Especial se realiza mediante la regulación contenida en los capítulos siguientes de este documento, que sigue la estructura normativa que se indica a continuación:
 - a) Norma para las Parcelas Calificadas como Espacios Libres, Dotaciones y Equipamientos.
 - b) Norma Zonal Pj para parcelas cuyo uso cualificado sea el Residencial.
 - c) Norma de Protección, para las parcelas y edificaciones catalogadas incluidas en cualquiera de los dos grupos anteriores.
2. La localización de parcelas y manzanas se encuentra en el plano de información I.06 *Estructura parcelaria del conjunto edificado*, y sirve de referencia a estas Normas y la Memoria justificativa.
3. Las condiciones relativas a la estética de los inmuebles y elementos regulados por las anteriores Normas, se incluyen en el documento 3.2. *Documento normativo. Ordenanza estética*.
4. En todo lo no contemplado en las citadas normas serán de aplicación subsidiaria o complementaria las Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente (PGO-2012), o, en su caso, las Ordenanzas municipales específicas que le pudieran afectar.



5. Será de aplicación el Título 3 de las Normas urbanísticas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012, relativo a las Normas de Edificación en Suelo Urbano y Urbanizable; así como las disposiciones referidas a usos contenidas en el Título 2 de las citadas normas, con la siguiente excepción:

a) Las actividades consistentes en la elaboración de alimentos y su venta al por menor se considerarán Recreativo-ocio, en la subcategoría de Establecimiento para consumo de bebidas y comidas, y no Industrial, con las limitaciones que establece el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, cuando el destino de esas elaboraciones sea su consumo en el propio local. Si el consumo no se va a producir en el local, se entenderán como uso Comercial en la categoría de Pequeño Comercio. En todo caso deberán cumplirse las siguientes determinaciones:

- Se justificará en los correspondientes proyectos de obra y actividad que se trata de establecimientos de venta al por menor.
- Se aplicarán las limitaciones previstas para la Pequeña Industria, esto es, que se trate de un local con una superficie máxima de 250 m² y una potencia motriz de 10 CV.

Artículo 1.7 Obras de adaptación a la normativa sobre accesibilidad y eficiencia energética.

1. Cuando sea necesario ejecutar obras en los inmuebles objeto de protección en este Plan Especial con el objeto de mejorar la eficiencia energética y/o garantizar la accesibilidad, será requisito indispensable buscar soluciones o alternativas que procuren no afectar a los valores objeto de protección.
2. En todo caso, los proyectos de esas obras serán objeto de consulta al Consejo municipal de patrimonio histórico, que valorará su



adecuación con el grado de protección y, en su caso, podrá proponer otras alternativas más respetuosas y procedentes con la protección del inmueble o espacio afectado.

Artículo 1.8 Actuaciones de empresas suministradoras de servicios.

1. Cuando sea necesaria la realización de actuaciones por empresas suministradoras de servicios de telecomunicaciones, hidráulicas, de energía eléctrica, o cualquier otra que implique la ejecución de obras en el ámbito de este Plan Especial, dichas empresas deberán comunicar el proyecto al servicio correspondiente del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria para su información y coordinación de obras, esto último si fuera procedente.
2. En todo caso, las empresas suministradoras de estas redes de servicios deberán contemplar y respetar las especiales características de la calle Perojo y su entorno, debiendo acatar para su ejecución e instalación, las normas y ordenanza estética de este Plan Especial que aseguren su adecuada integración en el ámbito.



CAPÍTULO 2. NORMA PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES, EQUIPAMIENTOS, ESPACIOS LIBRES Y ESPACIO VIARIO.

Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas calificadas como Equipamientos, Dotaciones, Espacios Libres y Espacio Viario en el ámbito regulado por el Plan Especial de Protección “Entorno de la “Calle Perojo”.

Por su especificidad funcional, se considera su tratamiento diferenciado respecto al resto de parcelas.

Artículo 2.1 Área.

Esta Norma corresponde a las parcelas señaladas como Norma para parcelas calificadas como Equipamientos, Dotaciones, Espacios Libres y Espacio Viario en el Plano ORD O.01 *Normativa*.

Artículo 2.2 Obras y Actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles las contempladas en la Sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 2.3 Aplicación.

Será de aplicación para la Calle Perojo lo dispuesto por esta Norma en el artículo relativo a la Norma para el Espacio Viario y para el resto de parcelas lo dispuesto en los artículos siguientes según la calificación que le corresponda la cual aparece especificada en el Plano ORD O.02 *Dotaciones, Equipamientos y Espacios Libres*, con las siguientes siglas:

- Espacio Libre (EL).
- Aparcamiento en Edificio (AP).



- Servicios Sociales (SS).

Las parcelas protegidas se complementarán con lo dispuesto en la ficha del Catálogo correspondiente.

Artículo 2.4 Norma para el Espacio Viario. "Calle Perojo".

1. El espacio se regulará por lo establecido en su ficha del Catálogo, P-42, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.
2. Uso cualificado: Viario
 - a) Uso complementario: Aparcamiento en superficie en las zonas expresamente señaladas.
 - b) Uso autorizable. Espacios Libres.
 - c) No se permiten usos alternativos.

Artículo 2.5 Norma para la parcela calificada como Espacio Libre (EL). "Plaza Padre Hilario".

1. La parcela se regulará por lo establecido en su ficha del Catálogo, P-43, excepto en los parámetros de uso, que son los señalados a continuación.
2. Uso Cualificado: Espacio Libre.
 - a) Uso complementario: Cultural y Recreativo-Ocio, permitiéndose la instalación de estructuras no permanentes y desmontables para actividades relacionadas con los usos señalados y para eventos temporales.
 - La ocupación de estas instalaciones no será superior al 20% de la superficie total.



- La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 metros.

b) No se permiten usos alternativos ni autorizables.

Artículo 2.6 Norma para la parcela calificada como Edificio de Aparcamientos (AP). "Aparcamientos París".

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del Catálogo P-34, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.

2. Uso cualificado: Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento.

a) Usos complementarios en planta baja:

- Cultural.

- Comercial en sus subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.

- Oficinas.

- Recreativo-Ocio de Tipo I, en la subcategoría de Establecimientos para el Consumo de bebidas y comidas.

b) Uso autorizable (en el conjunto del edificio):

- Oficinas.

- Cultural.

c) No se permiten usos alternativos.



Artículo 2.7 Norma para la parcela calificada como Edificio de Servicios Sociales. (SS) “Residencia Ballesol”.

1. La edificación se regulará por lo establecido en la Norma de Protección y su ficha del Catálogo P-05, excepto en los parámetros de usos que son los señalados a continuación.
2. Uso cualificado: Servicios Sociales.
 - a) Uso complementario: Garaje-Aparcamiento bajo rasante.
 - b) Uso autorizable: Sanitario, Alojamiento turístico y Cultural.
 - c) No se permiten usos alternativos.

CAPÍTULO 3. NORMA PJ.

Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios y parcelas no protegidas y cuyo uso principal sea el residencial.

Con ella se pretende conservar aspectos tipológicos y morfológicos de las edificaciones cuya suma produce un conjunto de reconocible interés, procurando que las intervenciones arquitectónicas futuras estén en consonancia con el carácter singular del barrio, para lo que se propone mantener la parcelación actual, evitando cambios tipológicos no deseados, y se introducen condiciones estéticas que realcen las cualidades de este entorno.

Artículo 3.1 Área.

Esta Norma corresponde a las parcelas señaladas como Norma Pj en el Plano ORD O.01 *Normativa*.

Las parcelas protegidas, que aparecen señaladas con el símbolo ©, se regularán por lo establecido en el Capítulo 4 Norma de Protección, y la ficha correspondiente del Catálogo.



Artículo 3.2 Obras y Actividades admisibles.

Son obras y actividades admisibles para todas las parcelas las contempladas en la sección cuarta del Capítulo 1.1 de las Normas de Ordenación Pormenorizada del PGO-2012.

Artículo 3.3 Aplicación.

Son de aplicación, para las obras en los edificios y para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en esta Norma. Para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.

Parámetros Tipológicos

Artículo 3.4 Condiciones de las parcelas.

No se permite la división ni agrupación de parcelas, debiendo ajustarse las nuevas edificaciones a las parcelas existentes, a excepción de las edificaciones comprendidas en la manzana número 07, parcelas 49, 50 y 51, del plano de información I.06 *Estructura parcelaria del conjunto edificado*

Artículo 3.5 Posición de la edificación en la parcela.

La edificación deberá ejecutarse con la línea de fachada sobre la alineación oficial y los muros medianeros sobre los linderos laterales. En el lindero posterior se permitirá el retranqueo con la finalidad de ejecutar un patio, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas exigidas por la legislación sectorial.

Artículo 3.6 Número de viviendas por parcelas.

1. No se establece número máximo de viviendas, debiendo reunir, como mínimo, las condiciones establecidas en los Anexos I o II,



según corresponda, del Decreto 117/2006, de 1 de agosto, o aquel que lo sustituya, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias.

2. Todas las viviendas deberán tener individualmente fachada en una longitud interior libre superior o igual a tres (3) metros, en la que al menos se abra un hueco con superficie de ventilación de un (1) metro cuadrado que recaiga sobre vía, espacio público, patio abierto a fachada, patio de manzana, patio de parcela o patio de luces. En estos últimos casos, el patio de luces, de parcela o de manzana, deberá tener una dimensión mínima de cuarenta (40) metros cuadrados de superficie y el lado mínimo de cinco (5) metros de longitud.
3. No se permitirá el uso residencial en sótanos y semisótanos. En el caso de viviendas unifamiliares se permitirá en plantas inferiores a la baja, piezas complementarias (tales como trasteros, bodegas, etc.) pero nunca piezas habitables de una vivienda.
4. El itinerario de acceso entre el espacio público y las viviendas (portales, pasillos, escaleras, ascensores, etc.) será independiente del acceso a los establecimientos del edificio destinados a otros usos con la excepción del Despacho doméstico y del Taller doméstico.
5. El uso Vivienda no podrá coexistir con cualquier otro uso en la misma planta, excepto con Taller Doméstico o Despacho Doméstico.
6. En la categoría de Vivienda en Edificación Colectiva, cuando se prevea solana/tendedero, deberá disponerse un sistema de protección que dificulte la visión de la ropa tendida desde la vía, espacio público, patio de parcela, patio de manzana o patio abierto a fachada.



Artículo 3.7 Condiciones de ocupación y edificabilidad.

1. No se establecen limitaciones a la ocupación ni a la edificabilidad, excepto lo dispuesto en los apartados siguientes:
 - a) Cuando la obra de nueva edificación pueda producir una medianera lateral o trasera permanente de dos o más plantas de altura sobre la parcela colindante, la nueva edificación deberá retranquearse al menos dos (2) metros en el lindero para producir una fachada lateral o trasera a partir de la altura del edificio colindante. La cubierta de este retranqueo se tratará como terraza de la planta retranqueada y la pared lateral resultante tendrá carácter de fachada.
 - b) Se podrán admitir otras soluciones para evitar las medianeras de dos o más plantas, siempre y cuando no suponga un incremento de edificabilidad de la nueva edificación, y se justifique una mejor integración en el entorno y un menor impacto ambiental a través de un Estudio de Incidencia Ambiental, con arreglo a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria.

Artículo 3.8 Condiciones de altura.

1. La altura máxima de la edificación será la establecida en el Plano ORD O.04 *Altura máxima de la Norma Pj*, y vendrá determinada por el número de plantas, siendo las variantes: tres (3) y cinco (5) plantas.

La altura máxima de la edificación viene determinada por el número de plantas, de acuerdo a la siguiente relación, referida a la altura de cornisa:

- a) Tres (3) plantas: diez con setenta y cinco (10,75) metros.
- b) Cinco (5) plantas: diecisiete con veinticinco (17,25) metros.



2. Quedarán en situación legal de consolidación, todas las construcciones y edificaciones que se hubieren erigido con arreglo a los títulos y autorizaciones administrativas exigibles en el momento de su ejecución, o posteriormente legalizadas, y que, como consecuencia de la aplicación de este Plan Especial resulten disconformes con el mismo respecto a la altura señalada en el Plano ORD O.04 *Altura máxima de la Norma Pj.*

El régimen jurídico de aplicación a estos inmuebles será el siguiente:

- a) Serán admisibles las obras de consolidación, rehabilitación y remodelación necesarias para mantener y alargar la vida útil del inmueble.
 - b) No se admite incremento de volumen o edificabilidad.
3. Respecto a los usos, no se admitirán los que sean incompatibles con los establecidos en esta Norma. En caso de duda, los técnicos podrán solicitar que el asunto pueda ser sometido a consulta y criterio del Consejo municipal de patrimonio.

Parámetros de uso

Artículo 3.9 Compatibilidad y localización de los usos.

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.
2. Usos vinculados: Ninguno.
3. Usos complementarios:
 - a) En plantas bajo rasante.
 - Pequeño Almacén.



- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento, permitiéndose únicamente en las que ya existía con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.
- b) En planta baja, serán uno o varios de los siguientes:
- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
 - Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
 - Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I.
 - Taller doméstico.
 - Cultural
- c) En planta superior a la baja e inferior a la vivienda:
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
 - Cultural
- d) En plantas de vivienda:
- Taller, en la categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.
4. Usos alternativos:
- Residencia comunitaria.
 - Oficinas.
5. Usos autorizables:
- Administración pública.



CAPÍTULO 4. NORMA DE PROTECCIÓN.

Esta Norma establece el marco regulador de las actuaciones que se realicen sobre los edificios protegidos, cuyo uso principal sea el residencial y que se incluyen en el Catálogo de este Plan Especial de Protección de la "Calle Perojo".

Se entiende por actuación desde la conservación estricta de todos aquellos elementos cuyo interés configura el valor de esta calle, hasta las modificaciones que puedan efectuarse, en su caso.

Las determinaciones contenidas en esta norma se complementan con las indicaciones particulares incluidas en las fichas del Catálogo.

Artículo 4.1 Área.

1. Esta Norma corresponde a los edificios catalogados, distinguidos con el símbolo © y señalados como Norma de Protección en el Plano ORD O.01 *Normativa*.
2. A cada uno de estos edificios le corresponde una ficha del Catálogo que completará las determinaciones contenidas en la presente Norma de Protección, y cuya numeración concreta se indica en el Plano ORD O.03 *Inventario de los Inmuebles Catalogados*.

Artículo 4.2 Aplicación.

Son de aplicación, para las obras en los edificios y para las obras de nueva edificación, los parámetros establecidos en esta Norma. Para los proyectos de actividades, los parámetros de uso.



Determinaciones Generales

Artículo 4.3 Grados de protección.

1. A cada uno de los inmuebles y elementos incluidos en el Catálogo de protección se le ha asignado un grado de protección de los definidos en la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*.
2. El grado de protección de cada inmueble se indica en la ficha correspondiente del Catálogo, pudiendo ser uno de los siguientes:
 - a) *Ambiental*: protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles.

Se incluyen en este grupo aquellos edificios con ciertos valores edificatorios y/o ambientales que mantienen, en buena parte, la tipología original, de tal forma que ilustran y sirven de referencia para comprender su época, lenguaje formal, temática funcional, tecnología constructiva u operación urbanística.

Excepto en aquellos casos en los que se indique otra cosa en la ficha del Catálogo, se protege el volumen, el aspecto exterior (tipo de cubierta, composición y materiales de fachada) y la organización interior (tipología, estructura portante, posición de escaleras y patios), así como aquellos acabados o elementos característicos de su época que se hayan conservado, que resulten de interés y se encuentren en un estado que haga posible su conservación, (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

- b) *Parcial*: protege elementos específicos.

Se incluyen en este grupo aquellos elementos que destaquen por sus valores en un edificio o entorno, y aquellos otros edificios que por su tratamiento peculiar y situación en el entorno tienen una fachada de interés histórico, arquitectónico o ambiental,



pero cuyo interior no conserva o nunca ha tenido valores que merezcan protección.

Los elementos a proteger son la fachada y la estructura de la primera crujía y dentro de ella aquellos elementos que resulten de interés y se encuentren en un estado que haga posible su conservación, (pavimentos, zócalos, molduras, etc.).

Artículo 4.4 Niveles de intervención.

1. Los tipos de intervención permitidos son los definidos por la *Ley 4/1999, de Patrimonio Histórico de Canarias*, y que se señalan a continuación:

a) *Conservación*: son medidas de conservación las que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, tal como se definen en el apartado 2 del artículo 4.5 de estas Normas, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

Se trata de obras que se identifican con labores de mantenimiento periódicas que dejen el edificio como está, sin alteración de los acabados que lo caracterizan.

Se deberán utilizar los mismos materiales existentes o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características mecánicas y cualidades de color, forma y aspecto.

b) *Restauración*: son intervenciones de restauración aquellas que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del edificio, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación.



Son obras que intentan devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Como idea básica se impedirá alterar la serie de intervenciones sucesivas, siempre que sean de calidad, y que han ido decantándose a lo largo de la historia de ese elemento patrimonial.

Será imprescindible la documentación precisa que avale los trabajos a realizar, en todo lo que se refiere a la recuperación de huecos, ritmos y composición de la fachada, así como a la recuperación de elementos interiores y volumétricos. Los materiales, técnicas constructivas, texturas y acabados serán, en la medida de lo posible, los originales, justificándose debidamente, si no fuera así, su sustitución.

c) *Consolidación*: son intervenciones de consolidación las que tienen por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio en relación con las necesidades del uso a que sea destinado.

Son las obras necesarias para evitar el desplome o la ruina del inmueble protegido.

Se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, de tal forma que no entre en contradicción con el funcionamiento mecánico cuyo problema se intenta resolver. Se justificará la introducción de diferentes materiales y sistemas estructurales cuando esto fuera necesario.

d) *Rehabilitación*: son intervenciones de rehabilitación las de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

Es el tipo de intervención recomendado en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura. Por lo general proviene de una búsqueda de habitabilidad o de un cambio de uso que precise



del acondicionamiento o la alteración del edificio en aras precisamente de su protección.

Deberá realizarse en todos los casos un estudio previo del estado del edificio que justifique la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas. En cualquier caso, se deberán conservar todos los elementos interiores -edificatorios y ornamentales- de importancia, respetándose en lo posible la estructura tipológica original del edificio, (estructura portante, corredores, patios, escaleras), así como sus características morfológicas (altura de forjados, huecos, materiales, pavimentos originales).

e) *Remodelación*: Son intervenciones de remodelación las que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

En la ficha de catálogo correspondiente, en el apartado "Directrices de Intervención" se indicará el alcance posible de toda intervención de remodelación, así como la normativa a seguir.

2. En la correspondiente ficha del catálogo de cada inmueble, en el apartado "Nivel de Intervención", se destaca en negrita los tipos de intervención permitidos en función del grado de protección otorgado. En los casos en que se considere necesario, se dispondrán en el apartado "Directrices de Intervención", observaciones y pautas de actuación que también serán de obligado cumplimiento.
3. En el momento de presentar el proyecto para actuar en el inmueble, el promotor deberá complementarlo con un levantamiento del estado actual del edificio y fotos del interior con el objeto de corroborar que el proyecto previsto preserva los elementos tipológicos y morfológicos objeto de protección, así como los materiales originales y el estado en que se encuentren.



Artículo 4.5 Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1. En cumplimiento de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, los edificios y demás elementos incluidos en el ámbito de aplicación de esta Norma de Protección deberán ser conservados, mantenidos, restaurados y custodiados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de los derechos reales o por los poseedores de tales bienes, en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. Se entenderán por adecuadas condiciones de seguridad, salud y ornato las siguientes:
 - a) Condiciones de seguridad:
 - Las edificaciones deberán mantenerse en sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua, contar con protección de su estructura frente a la acción del fuego y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas.
 - Los elementos de su estructura deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de la corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones.
 - Deberán conservarse los materiales de revestimientos de fachadas, cobertura y cerramientos de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b) Condiciones de salubridad:
 - Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su régimen de utilización.



- Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.
- Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de humos y partículas.

c) Condiciones de ornato:

- El mantenimiento de la fachada, en cuanto a pintura, materiales de revestimiento y limpieza.
- Deberán cumplirse las medidas indicadas en la correspondiente ficha de Catálogo bajo el epígrafe "Directrices de Intervención".

Artículo 4.6 Declaración de ruina.

1. A los propietarios de inmuebles y elementos protegidos en mal estado de conservación se les exigirá su recuperación inmediata mediante la adopción de las medidas precisas, sin que en ningún caso las reparaciones atenten contra las partes del edificio en estado normal de conservación y los edificios colindantes, ni supongan la desaparición de los elementos interesantes del inmueble.
2. La declaración de estado ruinoso se realizará de conformidad a lo dispuesto en la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en concordancia con el articulado que sobre esta materia se contiene en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.



Parámetros Tipológicos

Artículo 4.7 Condiciones de las parcelas.

Se mantendrá la parcelación existente. No se permitirán agrupaciones o segregaciones de las parcelas reguladas por esta norma.

Artículo 4.8 Posición de la edificación en la parcela.

Las alineaciones serán las existentes en la actualidad.

Artículo 4.9 Número de viviendas.

Se podrá modificar el número de viviendas existentes, siempre y cuando se preserven los valores que motivan la protección, con las mismas determinaciones que las señaladas que para la norma Pj.

Parámetros Volumétricos

Artículo 4.10 Condiciones de ocupación, edificabilidad y altura.

1. En el apartado “Valoración y Alcance de la protección” de cada ficha del Catálogo se indica qué elementos o partes del inmueble se protegen. Salvo indicación contraria en la ficha, en estas zonas protegidas de cada edificio, la ocupación y la edificabilidad serán las existentes.
2. En las partes o zonas de la edificación no protegidas en las que se permita la remodelación, se podrá edificar con los parámetros indicados en la ficha. Si ésta no los indicara, no se establecen limitaciones a la ocupación y a la edificabilidad, debiendo respetarse la altura máxima indicada en la ficha. En todo caso, deberá mantenerse la volumetría actual con la finalidad de conservar la unidad con la parte protegida de la edificación.



Parámetros de uso

Artículo 4.11 Compatibilidad y localización de los usos.

1. Uso cualificado: Vivienda, en su categoría de Unifamiliar o Colectiva.

Se podrá modificar la categoría de Vivienda (unifamiliar o colectiva) que presente el inmueble, siempre y cuando este cambio no altere los valores a conservar y pueda realizarse con las obras permitidas atendiendo a los niveles de intervención que le correspondan.

2. Usos vinculados: Ninguno.

3. Usos complementarios:

- a) En plantas bajo rasante.

- Servicios complementarios al alojamiento turístico, con prohibición expresa de que se puedan dedicar a pernoctación o habitacional.
- Pequeño Almacén.
- Transporte y Comunicaciones, en su categoría de Garaje-Aparcamiento (con las excepciones que establece para este uso el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria vigente), permitiéndose únicamente en las que ya existía con anterioridad a la aprobación de este Plan Especial.

- b) En planta baja, serán uno o varios de los siguientes:

- Comercial, en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I.
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
- Recreativo-Ocio, en la subcategoría de Establecimientos para Consumo de Comidas y Bebidas Tipo I.



- Cultural
 - Taller doméstico.
- c) En planta superior a la baja e inferior a la vivienda:
- Oficinas, en las subcategorías de Despacho doméstico y Local de Oficina.
 - Cultural
- d) En plantas de vivienda:
- Taller, en la categoría de Doméstico.
 - Oficinas, en la subcategoría de Despacho Doméstico.

4. Usos alternativos:

- Se permite el uso turístico en la categoría de Casa Emblemática. Este uso se entenderá agotado cuando su implantación se haya realizado en el cuarenta y nueve por ciento (49%) de las parcelas, sin perjuicio de futuros estudios y autorización de este uso en un número más amplio de parcelas.
- Residencia comunitaria.
- Oficinas.
- Cultural.

5. Usos autorizables:

- Administración pública.



CAPÍTULO 5. SERVIDUMBRES

Artículo 5.1. Telecomunicaciones.

1. En todo el ámbito de este Plan Especial se deberá facilitar el despliegue de las infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas con el fin de garantizar la libre competencia en su instalación y prestación de servicios, y la disponibilidad de lugares y espacios físicos donde se puedan ubicar sus instalaciones.
2. A estos efectos se deberá contemplar lo dispuesto en la normativa sectorial de telecomunicaciones, y respetar los parámetros y requerimientos técnicos esenciales para garantizar el funcionamiento de las redes y servicios de comunicaciones electrónicas.



En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de mayo de 2020

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico



3.2 DOCUMENTO NORMATIVO. ORDENANZA ESTÉTICA

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico

Edición y soporte informático:

María del Pino Jasson Mayor
Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Ingeniera informática

Jorge Cortadellas Izquierdo
Informático



3.2 DOCUMENTO NORMATIVO. ORDENANZA ESTÉTICA. Índice

ORDENANZA ESTÉTICA	1
DETERMINACIONES GENERALES	1
ARTÍCULO 1. OBJETO.	1
ARTÍCULO 2. APLICACIÓN.	1
ARTÍCULO 3. INTERPRETACIÓN.	1
PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA LA EDIFICACIÓN DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL.	2
ARTÍCULO 4. ACTUACIONES EN LOS PARAMENTOS EXTERIORES DE LA EDIFICACIÓN.....	2
ARTÍCULO 5. ACTUACIONES EN LAS MEDIANERAS.	2
ARTÍCULO 6. ACTUACIONES EN LA CUBIERTA.	4
ARTÍCULO 7. ACTUACIONES EN LAS FACHADAS.	7
ARTÍCULO 8. CONSIDERACIONES RELATIVAS AL CROMATISMO.	8
ARTÍCULO 9. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LA COMPOSICIÓN DE FACHADA.....	11
ARTÍCULO 10. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DE FACHADA.	13
ARTÍCULO 11. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS ELEMENTOS ANTEPUESTOS.	15
ARTÍCULO 12 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS DECORATIVOS.	16
ARTÍCULO 13 CONSIDERACIONES SOBRE ELEMENTOS AÑADIDOS.	17
PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS PARA PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.....	21
ARTÍCULO 14. CONSIDERACIONES RELATIVAS A PARCELAS CALIFICADAS COMO DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.	21
PARÁMETROS ESTÉTICOS Y COMPOSITIVOS DEL ESPACIO PÚBLICO.	21
ARTÍCULO 15. CONSIDERACIONES RELATIVAS A ESPACIOS LIBRES Y OTROS ESPACIOS PÚBLICOS.	21
ARTÍCULO 16. CONSIDERACIONES RELATIVAS A LOS MATERIALES DEL VIARIO.	23



ORDENANZA ESTÉTICA

DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objetivo de esta Ordenanza es la regulación de las condiciones estéticas y de ornato de los inmuebles, espacio libre y espacio urbano incluidos en el ámbito del Plan Especial de Protección “Entorno de la calle Perojo”.

Artículo 2. Aplicación.

1. En edificios catalogados, cualquier intervención sobre elementos o espacios protegidos, respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan.
2. En edificios no catalogados, así como en intervenciones en zonas no protegidas de edificios catalogados o ampliaciones de éstos, deberán tenerse en cuenta los criterios de composición y relación de materiales establecidos en esta ordenanza.
3. Cualquier actuación en el espacio público también deberá cumplir lo indicado en esta Ordenanza.

Artículo 3. Interpretación.

El Consejo municipal de Patrimonio histórico asesorará y/o deberá emitir informe sobre aquellas intervenciones a realizar sobre inmuebles, espacios o elementos objeto de este Plan Especial, con el objetivo de favorecer su protección y adoptar las soluciones más convenientes para su ejecución y ajuste a la estética propia y del entorno.



Parámetros estéticos y compositivos para la edificación de uso principal residencial.

Artículo 4. Actuaciones en los paramentos exteriores de la edificación.

1. Son las que se realizan en la envolvente exterior de la edificación y tienen por objeto integrar el inmueble de forma armónica en el entorno.
2. Se consideran paramentos exteriores de la edificación:
 - Las medianeras.
 - La cubierta.
 - Las fachadas.

Artículo 5. Actuaciones en las medianeras.

1. Se consideran medianeras los planos ciegos de la edificación levantados en el límite de la parcela colindante.
2. Los paramentos de paredes medianeras que queden vistos deberán tener un acabado en las condiciones establecidas en el punto 3 siguiente. Será obligatorio el tratamiento como tales de todas las medianeras que se produzcan, tanto por exceso como por defecto del nuevo proyecto, o en los ya existentes, con los siguientes criterios:
 - a) Cuando la medianera vista sea propia, se dará a ésta tratamiento de acabado con las condiciones señaladas en los puntos siguientes.
 - b) Cuando la medianera vista sea la vecina, el promotor de la finca en obras de la nueva edificación, incluso si éstas se realizan en edificios catalogados, será el que deba dar el tratamiento adecuado a la parte que haya quedado al descubierto.
3. Las obras de adecuación de las medianeras deberán cumplir las siguientes condiciones:



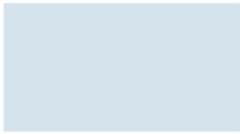
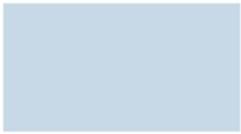
- a) El revestimiento de la medianera se realizará con materiales que garanticen la solidez y la durabilidad, utilizando acabados propios de fachada. Deberán armonizar con el paisaje urbano y el tratamiento podrá ser pictórico, artístico/arquitectónico (aplicación de elementos más corpóreos), o vegetal (jardines verticales).
- b) A la hora de determinar el tratamiento se deberá atender a la altura de la medianera sobre el edificio colindante.

Medianera de una planta de altura: Se deberá tratar todos los testeros como los mismos materiales y gama cromática que la fachada principal.

Medianera de dos o más plantas de altura: Se deberá dar un tratamiento enmascarador a los testeros con el objeto de difuminar el efecto que produce sobre la perspectiva del entorno. “*La Guía de Color de Las Palmas de Gran Canaria*” establece una carta cromática de integración paisajística, con una serie de gamas que imitan las luces ambientes o enmascara los volúmenes, y que se reproducen en este apartado.

También se permiten los tratamientos que combinen la actuación cromática con intervenciones vegetales, los murales o los llamados “trampantojo”. En todo caso, la propuesta deberá ser valorada por el Consejo municipal de Patrimonio histórico, siendo necesario para ello la presentación de una infografía de la propuesta donde se muestre como se integra la intervención con el entorno.



 PANTONE 290-C 75%	 PANTONE 290-C	 PANTONE 2708-C 75%
 PANTONE 712-C 75%	 PANTONE 120-C 50%	 PANTONE 7499-C 75%

- c) Los cables y otros elementos ajenos a la medianera serán debidamente reconducidos, y en caso de no ser posible se deberá utilizar algún elemento que ayude a ocultarlo y que se integre con el tipo de actuación prevista en la medianera.
- d) Se suprimirán en la medianera todos los elementos obsoletos.

Artículo 6. Actuaciones en la cubierta.

1. Se considera cubierta el plano principal que constituye el cierre superior del edificio.
2. En edificaciones protegidas con grado de protección Ambiental, deberá respetarse la tipología de la cubierta original. En el resto de edificaciones, las cubiertas serán planas y transitables. Las cubiertas deberán presentar un diseño y acabado acorde con los valores del Conjunto Histórico y con su fachada. Los pavimentos o materiales utilizados para cubrir la parte superior del plano de cubierta deberán ser de color rojo teja, verde, siena, marrón o gris. En todo caso deberá tratarse de tonos medios y no reflectantes.
3. No se permitirá subdividir las cubiertas para uso privativo.



4. Se admiten, con carácter general, las siguientes construcciones por encima de la altura de la cubierta:

a) Los antepechos de protección.

En las fachadas protegidas se deberán conservar los existentes. Si por motivos de deterioro fuera necesaria su sustitución, esta se llevará a cabo con las mismas dimensiones y, en la medida de lo posible, idénticos materiales.

En fachadas no protegidas no podrán rebasar una altura máxima de un metro y veinte centímetros (1,20 m.), con una tolerancia hasta un metro y cincuenta centímetros (1,50 m.) para la inclusión de elementos decorativos u ornamentales. Deberá ejecutarse con idénticos o similares materiales que los de la fachada.

En los linderos laterales y posteriores, el cerramiento se ejecutará con los mismos materiales que los usados para el antepecho de fachada y tendrá una altura similar a éste, pudiendo aumentar la altura total de estos muros laterales hasta un máximo de dos (2) metros, medidos a partir del suelo de la cubierta, para evitar o minorar las visuales con los inmuebles colindantes.

Cuando la altura de los antepechos de fachada y laterales sea diferente, el antepecho lateral en el punto de intersección con el de fachada tendrá su misma altura y a partir de ahí se ejecutará a cuarenta y cinco grados (45°) hasta alcanzar los dos (2) metros de altura.

b) Los cuartos de lavar.

Sólo se permitirán en las edificaciones protegidas que los conserven del proyecto original y con la misma volumetría.

c) La caja de escalera de acceso a la cubierta y los cuartos de ascensores.



En las edificaciones protegidas se mantendrá el acceso original a la cubierta. En el supuesto de que éste no cumpla las condiciones de accesibilidad y seguridad necesarias, se podrá optar por otra vía de acceso siempre que no afecte a los elementos que conforman la protección. En las nuevas edificaciones, el acceso a las cubiertas sólo se permitirá por la escalera general del edificio a excepción de las viviendas unifamiliares.

Los elementos de cerramiento en cubierta necesarios para el correcto funcionamiento de estos accesos, deberán ubicarse retirados 3 metros desde el plano de fachada exterior o interior si la hubiera, y/o de los muros medianeros que pudieran generar vistas a la edificación colindante. En el caso de imposibilidad manifiesta, se colocarán en el lugar más retirado posible de los parámetros señalados. Lo mismo con los cuartos de máquina de los ascensores que se instalen para mejorar las condiciones de accesibilidad de los edificios existentes, que podrán situarse a una distancia inferior si las condiciones del edificio lo requieren.

No podrá sobrepasarse la altura de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la cubierta, a excepción de los ya existentes en las edificaciones protegidas que podrán mantener su altura original; y de los cuartos de máquinas de ascensores que estarán a lo dispuesto por la normativa de Industria aplicable, y en especial, por el Reglamento de aparatos elevadores.

Estos elementos deberán tratarse con colores independientes de la fachada y que favorezcan la integración paisajística, siendo la gama de colores a utilizar la establecida en el punto 5 siguiente.

- d) Las instalaciones que se deriven de las obras acometidas para reducir al menos en un 30 por ciento la demanda energética anual de calefacción o refrigeración del edificio, conforme a lo dispuesto en la legislación aplicable, los depósitos de agua y antenas justificarán, igualmente, su posición en el edificio en función de su menor visibilidad desde el espacio público y mejor integración en el espacio edificatorio.



- e) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos no serán visibles desde la calle o linderos medianeros, y deberán tener la altura que, en orden a su correcto funcionamiento, determine la normativa sectorial.
 - f) Plantas de instalaciones. Se permitirán sólo excepcionalmente cuando la complejidad o dimensiones del edificio así lo requieran para su funcionamiento. Esta planta deberá resolverse como remate del conjunto arquitectónico del edificio.
5. Como determinación general, se procurará que todos los elementos que se localicen sobre la cubierta se dispongan agrupados, buscando siempre la ubicación que evite que sean visibles desde la posición de un peatón situado en la acera enfrentada o desde los linderos medianeros. Deberán tener un tratamiento arquitectónico integrado en el volumen del edificio y se tratarán cromáticamente siguiendo la gama de colores para la integración paisajística establecida para las actuaciones en las medianeras de esta Ordenanza. La propuesta de ubicación deberá ser justificada en la memoria del proyecto que se debe aportar, y representada en perspectiva a color desde las distintas visuales susceptibles de estar afectadas.

Artículo 7. Actuaciones en las fachadas.

1. Se consideran fachadas los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores.
2. Su composición y materiales se justificarán en el Proyecto con total definición y con la documentación necesaria para su ejecución precisa. Asimismo, la adecuación del edificio en el entorno deberá quedar suficientemente justificada en la Memoria del Proyecto, debiendo presentarse una propuesta gráfica en perspectiva cónica, a color, con frente de fachada y desde la posición de un peatón en la acera enfrentada, incluyendo al menos dos de los edificios colindantes a cada lado del edificio, si procediera. Así mismo, se podrá adjuntar documentación complementaria al objeto de su mejor valoración.



3. En edificios de nueva ejecución en colindancia con inmuebles catalogados, se adecuará la composición de la fachada con soluciones que consigan una buena integración en el entorno y respetuosas con el inmueble catalogado, que no distorsionen su percepción y que contribuyan a resaltar la fachada protegida.

El tratamiento estético de la planta baja deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto y ejecutarse total y conjuntamente con él. En obras de reforma parcial que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada siguiendo los parámetros del artículo 9.

4. Para cualquier tipo de actuaciones en fachadas serán de obligado cumplimiento las determinaciones incluidas en los artículos sucesivos, que hacen referencia a los siguientes aspectos:
 - a) Cromatismo.
 - b) Composición de la fachada.
 - c) Materiales.
 - d) Elementos antepuestos.
 - e) Elementos sobrepuestos.

Artículo 8. Consideraciones relativas al cromatismo.

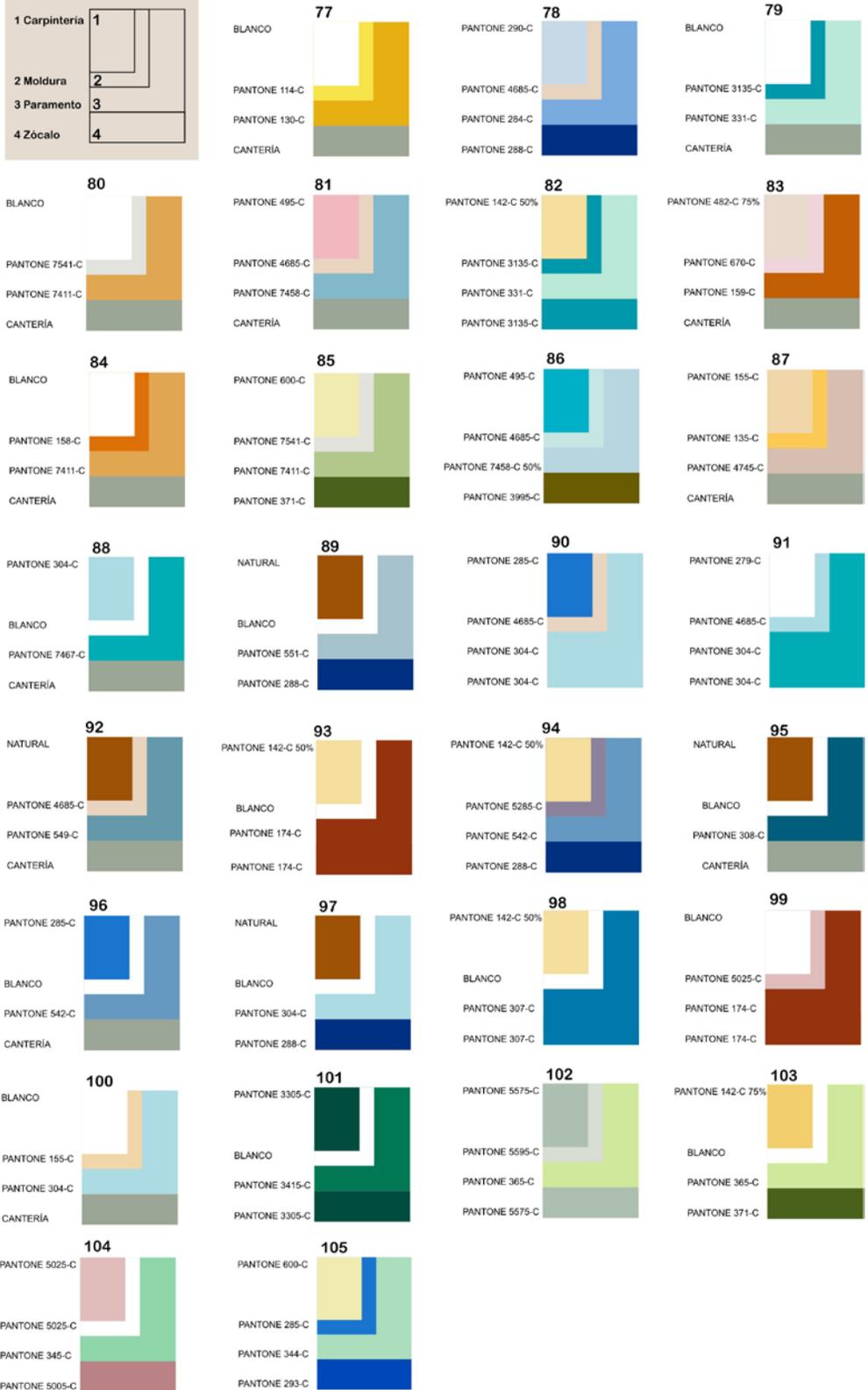
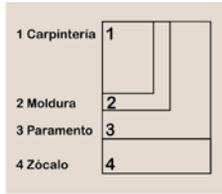
1. Se podrá utilizar todo el abanico de colores cuya presencia histórica en la calle quede documentalmente acreditada o que se encuentre entre las combinaciones establecidas por la carta de color contenida en la publicación *“Guía del color de Las Palmas de Gran Canaria”*, donde se sistematizan los colores correspondientes al estilo ecléctico, al que pertenecen prácticamente todas las edificaciones del ámbito del Plan Especial, que se deben utilizar en los diferentes elementos de fachada.



2. En los edificios protegidos se procederá a realizar una cata en los elementos principales de la fachada, con el fin de detectar los colores originales de cada uno de ellos y recuperarlos para su aplicación. En el caso de que no fuera posible determinarlo se utilizará una de las combinaciones establecida en la carta de color señalada en el punto anterior.

3. A continuación, se representa un extracto de la carta de color referida en el punto 1 anterior, con las diferentes combinaciones aplicables a los distintos elementos que componen las fachadas de los edificios del entorno de Perojo, incluidas las carpinterías. En estos elementos, cuando se establece "natural" como color, se está haciendo referencia al color propio de la madera utilizada con el tratamiento de barnizado o protector que necesitara.





Artículo 9. Consideraciones relativas a la composición de fachada.

1. Consideraciones generales:

- a) En edificios catalogados, cualquier intervención en fachadas protegidas deberá respetar la composición original de la misma, así como sus materiales. Será obligatoria, siempre que las condiciones de habitabilidad del inmueble y las normativas sectoriales lo permitan, la recuperación de aquellos elementos originales alterados en anteriores operaciones que desvirtúen la composición de la fachada, o proponer una nueva solución que se adapte al proyecto y que contribuya a reforzar el aspecto unitario de la fachada. En todo caso, habrá que ajustarse a lo establecido en el apartado "Directrices de Intervención" de la correspondiente ficha del Catálogo.
- b) En los inmuebles de nueva construcción, la composición de la fachada se realizará siguiendo los parámetros indicados en el punto 2 de este artículo, con el objetivo de conseguir una mayor integración en el entorno, pero sin mimetizar o reproducir estilos anteriores. Se diseñará completa, incluyendo la planta baja, dando lugar a una solución arquitectónica unitaria.

En edificios de tres o más plantas de altura, se permitirá en planta baja el uso de materiales diferentes al resto de la fachada, sin que se pierda en ningún caso el aspecto unitario del conjunto.

Los huecos en fachada deberán respetar las proporciones generales y el ritmo hueco/macizo de los edificios protegidos del entorno, haciendo coincidir los ejes de huecos de todas las plantas.

- c) Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones de energía eléctrica, telefonía y cualquier otra que fuera necesaria a los futuros tendidos subterráneos.

Se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad) en fachada, salvo que queden debidamente



ocultas, sin distorsionar su composición, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate.

- d) Los solares o terrenos sin edificar se vallarán con pared ciega, de altura fija de tres (3) metros, enfoscada lisa y pintada según la gama de colores permitidos en la zona conforme a lo dispuesto en el artículo 8. Se dejará un hueco de paso, protegido con una puerta integrada en el resto de la composición, para la limpieza periódica del solar.
2. La composición de cada fachada (excepto aquellas que estén protegidas, que deberán adaptarse al proyecto original) se determinará, además de lo establecido anteriormente, por la aplicación combinada de los siguientes parámetros:
- a) Simetría: obligatoriedad de organizar los elementos que componen la fachada en relación a un eje vertical de simetría, que únicamente podrá ser rota para la localización del acceso principal a la edificación.
 - b) Planeidad: No se permiten los retranqueos de la alineación ni utilizar elementos macizos que sobresalgan del plano de fachada, a excepción de balcones, cornisas, molduras y remarques. Deberá cumplirse lo establecido en los artículos 11 y 12 de estas Ordenanzas.
 - c) Verticalidad de huecos: obligatoriedad de organizar los huecos de fachada de modo que se refleje una dominancia de los elementos verticales sobre los horizontales, tanto en aberturas antepechadas como en ventanas.
 - d) Equivalencia entre hueco-macizo: obligatoriedad de modular las distancias entre huecos y distribuyendo los huecos con orden y homogeneidad, así como igualdad en la superficie de los machones, con predominio del macizo sobre el hueco.



Artículo 10. Consideraciones relativas a los materiales de fachada.

1. En las fachadas protegidas de edificios catalogados deberán utilizarse los materiales originales característicos de la edificación, siempre que éstos se sigan fabricando. En caso contrario podrán sustituirse por otros similares, presentando junto con el proyecto la propuesta de cambio y las características del nuevo material.
2. Tanto las actuaciones de rehabilitación y reforma como las de nueva construcción deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

a) Enfoscado y pintado.

Con carácter general, todas las fachadas deberán presentar su exterior enfoscado y pintado. Se permite también el uso de técnicas del tipo estuco de cal y el uso de morteros monocapa de acabado liso, con las consideraciones cromáticas establecidas en el artículo 8.

Quedan prohibidas las texturas plásticas o acrílicas.

b) Aplacados.

No se permiten los aplacados en fachada excepto en planta baja y en los recercos de huecos debiendo utilizarse piedra local o de basalto de color gris.

c) Otros materiales.

De forma general no se permitirá en los paños lisos de la fachada ningún otro material que los contemplados en esta Ordenanza.

d) Quedan expresamente prohibidos los siguientes materiales y acabados en toda la fachada:

- Los revestimientos de plaqueta decorativa, gresite, ladrillos vidriados (excepto en las edificaciones protegidas que ya lo tuvieran), fibrocemento, chapa metálica.



- Los acabados rugosos tipo gotelé, cotegrán, tirolesa y vidrio machacado.
- Los muros cortina y sistemas análogos.
- En los casos de obras en edificios ya existentes, tanto catalogados como no catalogados, el picado de los revestimientos de mortero con el objetivo de dejar al descubierto la fábrica.

e) Carpintería.

Será preferente el uso de carpintería de madera en todo el ámbito del Plan Especial. En el caso de optarse por otros materiales, como PVC o aluminio, el cambio de madera por alguno de estos materiales deberá ser sometido a criterio del Consejo municipal de Patrimonio histórico para que emita informe sobre su adecuada integración y armonización con el resto de materiales de la fachada y acreditar que no supone un impacto en el entorno. En todo caso, en edificios protegidos, será obligatorio el uso de carpinterías de madera en los accesos al edificio en planta baja.

El color de la carpintería vendrá determinado por la combinación cromática seleccionada para la fachada tal y como determina el artículo 8 anterior a excepción de las puertas de acceso que mantendrán el color de la madera.

Se prohíben los cerramientos de huecos enrasados con la fachada o que excedan de la misma.

Los antepechos de los huecos antepechados (aberturas cuyo antepecho se sitúa en el plano de fachada) se ejecutarán con los mismos materiales que se establecen para los balcones en el artículo siguiente.



Artículo 11. Consideraciones relativas a los elementos antepuestos.

1. Se entiende por elementos antepuestos aquellos que se añaden en voladizo al plano de fachada y que forman parte funcional de la edificación: balcones, vuelos cerrados y miradores.
2. En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados. En el resto de edificaciones se atenderá a lo dispuesto en los apartados siguientes.
3. Consideraciones generales:
 - a) Vuelos cerrados:
 - Como norma general, no se permiten vuelos cerrados (ni miradores) en todo el ámbito del Plan Especial.
 - b) Balcones:
 - Los balcones serán abiertos (compuestos por losa de apoyo y antepecho) y su vuelo no excederá de los cuarenta (40) centímetros, hasta un máximo de cincuenta y cinco (55) centímetros en el supuesto de incorporar elementos decorativos. En el caso de balcón corrido este no deberá ocupar más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Queda expresamente prohibido el cierre del balcón.
 - Como regla general, el cerramiento del balcón se resolverá con barandillas conformadas por barrotes verticales, más o menos ornamentados, separadas como máximo diez (10) centímetros y rematadas por un pasamanos de hierro o de madera.
 - Los barrotes históricos perdidos podrán ser repuestos mediante moldes y reproducidos en aluminio, aleaciones u otros materiales que puedan ser pintados para su mejor mimetización o integración.



- Siempre que quede justificada y no suponga una intervención llamativa, podrán disponerse antepechos ciegos de obra. Así mismo, se podrá permitir también el uso de antepechos de vidrio con pasamanos de materiales acordes con la carpintería usada para resolver los huecos.

Artículo 12 Consideraciones sobre elementos decorativos.

1. Se entiende por elementos decorativos los que forman parte sustancial de la composición de la fachada: antepechos, cornisas, molduras, recercos y zócalos).
2. Deberá tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:
 - a) Antepechos, cornisas y molduras:
 - En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original, procurando restituir los elementos que hubieran sido modificados. En el resto de fachadas, se tendrán en cuenta las consideraciones generales que se detallan en los siguientes apartados.
 - Será obligatorio el remate de la fachada con antepecho plano de paño ciego, pudiendo presentar elementos decorativos siempre que no desentonen con la estética del edificio. Quedan prohibidos los remates en ménsula y los acabados en teja.
 - Se permiten cornisas de remate, salientes hasta cuarenta (40) centímetros como máximo sobre el plano de fachada. Ésta se situará a la cota del forjado de la cubierta.
 - b) Molduras y recercos:
 - Se permiten otros elementos decorativos como molduras y recercos de huecos, siempre que sean sencillos, con profusión moderada y estén dispuestos en coherencia con los materiales utilizados en la fachada y en combinación con los colores usados.



- Como regla general, se establece el uso de piedra de cantería para los elementos decorativos en la fachada. Se permite el uso de otros materiales tipo hormigón o escayola.

c) Zócalos:

- En las fachadas protegidas de los edificios catalogados se respetará la composición original. En el resto de edificaciones, será obligatoria la disposición de zócalo.
- La altura del mismo dependerá del edificio colindante procurando mantener una homogeneidad con éste. Si los edificios del entorno no tuvieran o no resultara estéticamente correcto mantener sus dimensiones, éste se ejecutará con una altura mínima de un (1) metro y máxima de uno cincuenta (1,50) metros.
- Los zócalos deberán ejecutarse en piedra de cantería en acabado liso o abujardado. Se permitirá mantener aquellos zócalos realizados con cemento o escayola como elementos decorativos en las edificaciones protegidas que así los tuviera.

Artículo 13 Consideraciones sobre elementos añadidos.

1. Se entiende por elementos añadidos aquellos que integran la fachada con función ornamental o de confort y que son fácilmente cambiables, como jardineras, toldos, escaparates, elementos técnicos y publicitarios.
2. Se prohíben en las fachadas los elementos añadidos ajenos a la estética del ámbito de este Plan Especial, como marquesinas, persianas con tambor exterior o jardineras de obra, así como todos aquellos que supongan un impacto negativo en la visual del espacio.

Los elementos de seguridad de los cerramientos de los huecos formarán parte del diseño global de la fachada.

3. Deberán tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:



a) Toldos:

- Se permiten siempre que se justifique su adecuación al proyecto y al entorno al solicitar el oportuno permiso. Su diseño estará condicionado por el edificio para el que se proyecte, y deberá estar integrado en él y su entorno inmediato.

A esos efectos, se acompañará memoria justificativa del diseño, así como los planos de la fachada con inclusión del elemento cuya implantación se solicita y, en su caso, de la publicidad que porte.

- Los toldos se adaptarán a los huecos de fachada existentes, introduciéndose en los mismos con el fin de que no oculten su disposición y proporciones, situándose de forma que ninguno de los elementos que lo componen se hallen a una altura inferior a dos cincuenta (2,50) metros sobre la rasante de la calle y el vuelo no excederá de la dimensión que resulte de restar cincuenta (50) centímetros al ancho de la acera.

b) Escaparates:

- Las soluciones de escaparates se adaptarán a los huecos definidos en el proyecto, limitando su desarrollo a la amplitud y dimensión de los mismos.

Los actualmente existentes se ajustarán a esta ordenanza cuando solicite licencia de obras o cambio de uso.

- Se prohíbe el avance o retranqueo con respecto al plano de fachada.
- Se permiten las persianas o elementos de protección de los escaparates y puertas de locales, pudiendo ser metálicas, preferentemente caladas, prohibiéndose los acabados brillantes y colores que no se ajusten a los del resto del edificio o la carpintería. Las cajas y guías de éstas, no podrán sobresalir del plano de fachada.



c) Elementos técnicos de las instalaciones en fachadas:

- Constituyen este grupo el aire acondicionado, los extractores de humo, alarmas, cajas de contadores, y cualquier otro aparato o mecanismo que fuera susceptible de colocarse en la fachada.
- Cualquier intervención en la fachada deberá contemplar la posibilidad de adecuar las instalaciones a su tendido subterráneo.
- De manera general, se prohíbe la instalación de cableados y cajas de registros (telefonía, agua, electricidad, seguridad, ...) en fachada. Hasta que no se ejecute el soterramiento de estas instalaciones se admitirá provisionalmente el cableado por fachada, debiendo minimizar su incidencia en la percepción de la fachada, pudiendo utilizar para eso la cornisa de remate o elemento decorativo con las condiciones establecidas en el artículo anterior.
- En caso de ser imprescindible la salida del aire acondicionado o de un extractor de humos a ésta, quedará debidamente justificado en la memoria del proyecto, y se dispondrá dentro de un hueco y adaptado al módulo de carpintería. En ningún caso podrá sobresalir del plano de fachada.

d) Publicidad:

1. Medidas de carácter general.

- Los anuncios en fachadas se limitarán a uno por local comercial, prohibiéndose expresamente los anuncios publicitarios situados fuera del ámbito de cada entidad comercial. Estos estarán condicionados en forma y dimensiones a la composición general del edificio.
- Su diseño en cuanto a calidad, proporción, composición y materiales deberá tener la dignidad que exige la zona, lo que tendrá en cuenta el área de urbanismo o, en su caso, el Consejo municipal de patrimonio del Ayuntamiento para autorizar su instalación. A este



efecto se acompañará memoria justificada del diseño, así como planos de fachada con la inclusión del anuncio cuya implantación se solicita.

- En caso de tener iluminación, esta será indirecta o a través de láminas translúcidas. No se permiten los anuncios compuestos por tubos fluorescentes, leds, ni los que dispongan de cualquier tipo de intermitencia luminosa.
- Los elementos de publicidad no podrán disponerse en banderola, perpendicularmente a la fachada. Se prohíben los anuncios en azoteas, sobre la línea de cornisa y remate de la edificación, y sobre los huecos de la edificación.
- En las vallas de obras y cierres de solares se deberá colocar, mientras dure el cerramiento, una imagen, impresa sobre material específico para exteriores, que represente algún edificio, perspectiva o elemento singular de la calle.

2. En todo lo aquí no regulado, se remite a lo dispuesto en la Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior, aprobada en 2014.

e) Máquinas de venta automática:

No se admitirá su instalación en la fachada del edificio.



Parámetros estéticos y compositivos para parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.

Artículo 14. Consideraciones relativas a parcelas calificadas como Dotaciones y Equipamientos.

1. Las edificaciones calificadas como Dotaciones y Equipamientos que estén catalogadas se regularán por lo establecido en los artículos anteriores de esta Ordenanza.
2. En todo caso, en la Memoria del Proyecto, deberá entregarse una descripción detallada de la solución estética escogida y la justificación de su integración en el entorno.

Parámetros estéticos y compositivos del Espacio público.

Artículo 15. Consideraciones relativas a Espacios Libres y otros espacios públicos.

1. Cualquier actuación en un espacio público deberá estar en armonía con la funcionalidad y los elementos existentes en el ámbito de este Plan Especial, con el objeto de evitar distorsiones con el entorno.
2. Los elementos que componen los Espacios Libres (mobiliario urbano, pavimentación, arbolado, zonas ajardinadas, ...) estarán diseñados de tal manera que realcen los valores de los edificios y elementos catalogados de su entorno y su elección deberá justificarse pormenorizadamente en la memoria del proyecto que se tramite.
3. Bancos y papeleras:
 - a) Su diseño se basará en las invariantes que este tipo de elementos presentan en la zona u otros centros históricos coetáneos. Deberán



ser de trazado sencillo y funcional, de materiales adecuados a su uso, de calidad y sin publicidad añadida.

- b) Se tendrán en cuenta las características arquitectónicas y morfológicas de la zona, en cuanto a formas, colores y textura.
- c) Aunque se utilicen formas, técnicas y materiales tradicionales, siempre habrá de quedar patente su funcionalidad.

4. Farolas y elementos de iluminación:

a) Es de aplicación todo lo indicado en el apartado 3 de este artículo en cuanto a su diseño.

b) Características de la iluminación:

- La iluminación urbana deberá así mismo responder a las características ambientales propias de un recinto urbano tradicional. No se pretenderá, conseguir un nivel excesivamente alto de luz, sino más bien, disponer de una distribución no homogénea que remarque las características ambientales.
- En la iluminación particular de monumentos aislados se deberá evitar un excesivo nivel de potencia luminosa, que vaya en contradicción con la esencia arquitectónica intrínseca de los edificios, distorsionando los ángulos de incidencia de la luz natural y convirtiendo, en definitiva, a la propia arquitectura en una escenografía falsa.

5. Cabinas telefónicas:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

6. Máquinas de venta de alimentos y otras:

Se prohíben en los entornos inmediatos a los edificios catalogados.

7. Jardineras y otros elementos de ornato urbano:



Deberán cumplirse los requisitos de discreción, sencillez, funcionalidad y armonía.

8. Cableado eléctrico:

- a) En todas las intervenciones que impliquen la ejecución de obras de urbanización en el ámbito de este Plan Especial y que se autoricen a partir de su entrada en vigor, será obligatoria la relocalización y canalización subterránea de los tendidos aéreos existentes.
- b) El Ayuntamiento, en coordinación con las restantes Administraciones públicas y con las compañías suministradoras de servicios, promoverá la canalización subterránea de las redes de servicios con el fin de ir sustituyendo el tendido aéreo de los cables, antenas y demás conducciones actualmente existentes. Y ello, con independencia de que se lleven o no a cabo actuaciones de urbanización en el ámbito de este Plan Especial.
- c) En tanto no se ejecuten las obras necesarias para la colocación subterránea de las redes, éstas deberán quedar debidamente ocultas en la fachada sin distorsionar su composición, pudiendo usar para ello la cornisa de remate, tal y como se establece en el artículo 13 de esta Ordenanza.

Artículo 16. Consideraciones relativas a los materiales del viario.

1. En la calle se mantendrá la naturaleza adoquinada de la misma, debiendo reponerse los adoquines deteriorados con el mismo o similar material de los existentes.
2. El pavimento de las aceras deberá ser el mismo en toda la calle, con material que garantice su adecuación al singular entorno de protección en que se ubica.



En Las Palmas de Gran Canaria a 28 de mayo de 2020

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico



MAYO 2020



CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

PLAN ESPECIAL DEL ENTORNO DE LA CALLE PEROJO
DOCUMENTO DE ORDENACIÓN



CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

Coordinación municipal:

María Luisa Dunjó Fernández
Arquitecta

Equipo redactor:

Ruth Navarro Delgado
Arquitecta

Carolina Saavedra García
Arquitecta

M^a Inmaculada Morales Guerra
Técnico jurídico

Edición y soporte informático:

María del Pino Jasson Mayor
Edición cartográfica. SIG

María Zoraida López León
Administrativa

Argelia Esther Martín Martín
Ingeniera informática

Jorge Cortadellas Izquierdo
Informático



RELACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

FICHA	DESCRIPCIÓN	DIRECCIÓN
P-01	Casa Sanso Henríquez	C/. Bravo Murillo, 14 / C/. Perojo, 2 / C/. Colmenares, 17
P-02	Casa Rodríguez Ojeda	C/. Bravo Murillo, 16 / C/. Perojo, 1
P-03	Edificio Montesol	C/. Perojo, 3 / C/. Colmenares, 19
P-04	Casa de los Señores González y Alemán	C/. Colmenares, 18 / C/. Perojo, 4.
P-05	Garaje de los Señores Sánchez	C/. Perojo, 10, 12 y 14
P-06	Casa de Dña. María Pérez	C/. Perojo, 16
P-07	Casa de los señores Galván y Marrero	C/. Perojo, 20 / C/. Cebrián, 29
P-08	Casa de D. Diego Hernández Saavedra	C/. Perojo, 7
P-09	Casa de D. Gaspar Cabrera	C/. Perojo, 9
P-10	Casa de D. Alejandro Hidalgo	C/. Perojo, 11
P-11	Casa de D. Fernando Navarro	C/. Perojo, 13
P-12	Casa de D. Andrés Rodríguez Pérez	C/. Perojo, 15
P-13	Inmueble de D. Daniel Artiles Pérez	C/. Perojo, 17
P-14	Casa de D. Francisco Acosta	C/. Perojo, 19
P-15	Casa de D. Antonio Perera Ramos	C/. Perojo, 23
P-16	Casa de D. Manuel Sánchez Suárez	C/. Perojo, 25 / C/. Cebrián, 31
P-17	Casa de D. José Gutiérrez González	C/. Perojo, 22 / C/. Cebrián, 34
P-18	Casa de D. Francisco Martín Almeida	C/. Perojo, 24
P-19	Casa de D. Manuel Almeida Castellano	C/. Perojo, 26
P-20	Casa de D. Francisco Ojeda	C/. Perojo, 28
P-21	Casa de Dña. María Guedes	C/. Perojo, 30
P-22	Casa de D. José Guerra Suárez	C/. Perojo, 32
P-23	Casa de D. Pedro Trinidad	C/. Perojo, 34
P-24	Casa de D. Benjamín Domínguez	C7. Perojo, 36 / C/. Pedro de Vera, 45
P-25	Casa de D. Bernardo Suárez	C/. Perojo, 38 / C/. Pedro de Vera, 47
P-26	Casa de D. Manuel Viera	C/. Perojo, 40 / C/. Pedro de Vera, 49

RELACIÓN DE INMUEBLES CATALOGADOS

FICHA	DESCRIPCIÓN	DIRECCIÓN
P-27	Casa de Dña. Emilia Gómez Povedano	C/. Perojo, 42 / C/. Murga, 29 / C/. Pedro de Vera, 51
P-28	Casa de D. Felipe Nuez Aguilar. Armería	C/. Perojo, 27 / C/. Cebrián, 36-38
P-29	Perojo Casa de D. Victoriano Pérez Medina	C/. Perojo, 29
P-30	Casa de Dña. Dolores Domínguez Pérez	C/. Perojo, 31-33
P-31	Casa de D. Enrique Wiot	C/. Perojo, 35
P-32	Casa de D. Marcos Cubas	C/. Perojo, 37
P-33	Casa de D. Francisco Martín Almeida	C/. Perojo, 39
P-34	Garaje París	C/. Perojo, 43 / C/. Canalejas, 42
P-35	Casa de D. Segundo Alemán Rosa	C/. Perojo, 45 / C/. Murga, 31
P-36	Casa de D. Segundo Alemán Rosa II	C/. Murga, 33
P-37	Casa de D. Francisco H. Hernández	C/. Murga, 24 / Plazoleta de Padre Hilario, 1 Plazoleta
P-38	Casa de Dña. Agustina García Domínguez	de Padre Hilario, 2
P-39	Casa de Dña. Agustina Cabrera Perera	Plazoleta de Padre Hilario, 3
P-40	Casa de D. Francisco Martín Almeida	Plazoleta de Padre Hilario, 4 / C/. Núñez de la Peña, 8
P-41	Casa de Dña. M ^a del Pino García	C/. Núñez de la Peña, 11 / C/. Tomás de Iriarte, 1
P-42	Calle Perojo	C/. Perojo
P-43	Plaza Padre Hilario	

INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Residencial, Sin Uso

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1897 / Reforma 1905 / Ampliación en 1916

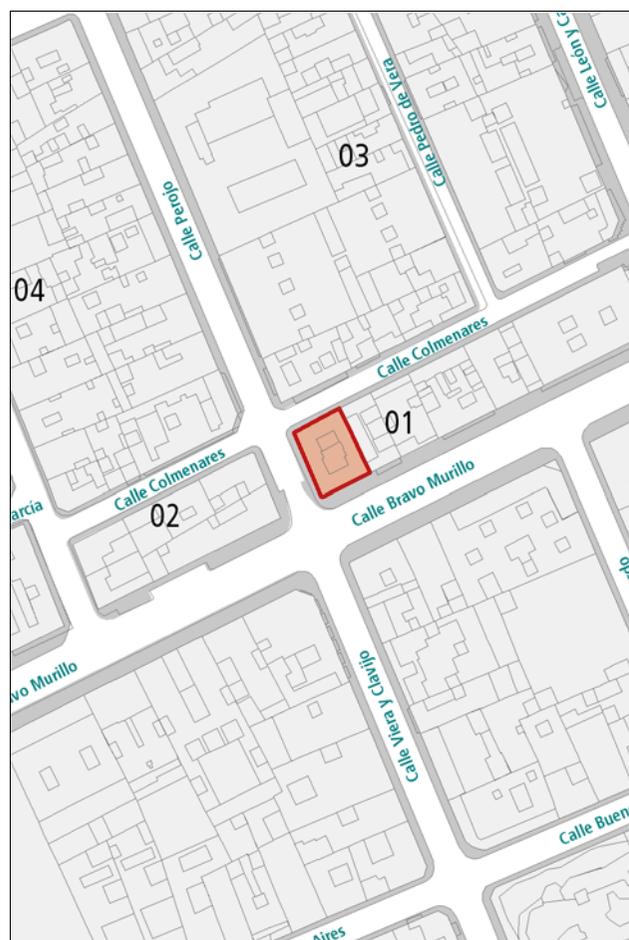
Autores: Laureano Arroyo / Pelayo López Martín Romero

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1897 exp. 458 leg. 19
A.H.P. de L.P.: año 1905 exp. 579 (Nº Orden: 9) le
A.H.P. de L.P.: año 1916 exp. 44 leg. 52

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **01**

Referencia catastral: 90927 06 DS5099S



DESCRIPCIÓN

El actual inmueble, diseño del arquitecto Laureano Arroyo, es resultado de la reconstrucción de uno preexistente que lindaba al Barranquillo de Mata. Tras la reforma de 1916 se convierte en un inmueble de 2 plantas en esquina de fachada a tres calles, de composición horizontal, ritmo de huecos sencillo y ausencia de elementos ornamentales. Sólo las pilastras en esquina marcan la vertical. Las viviendas siguen la tipología de la esquina propia del ensanche con patio central compartido y pasillo como eje de circulación que sirven a las estancias de las las crujeas perimetrales.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo de arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

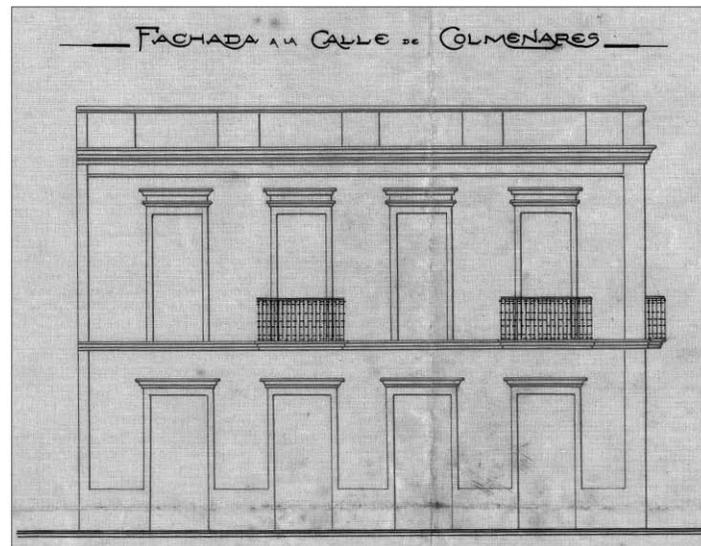
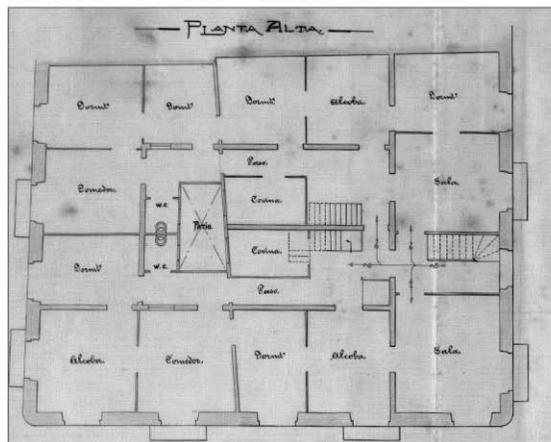
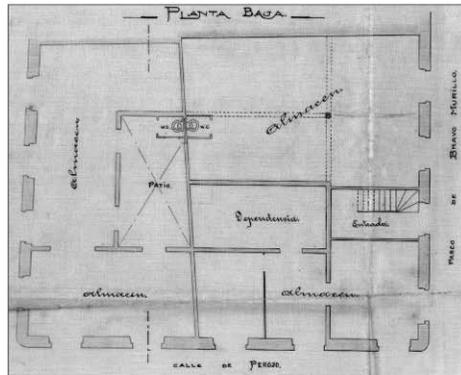
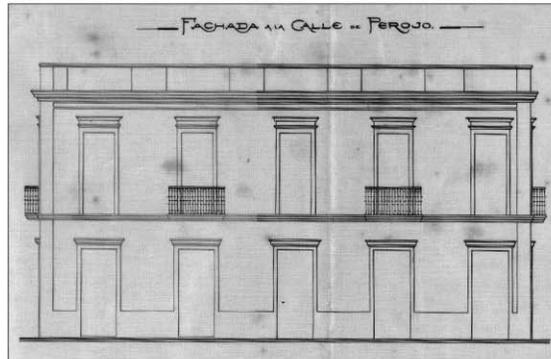
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Adecantamiento de fachadas / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Hotelero

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1897 / Ampliación en 1919 / Reforma en 1937

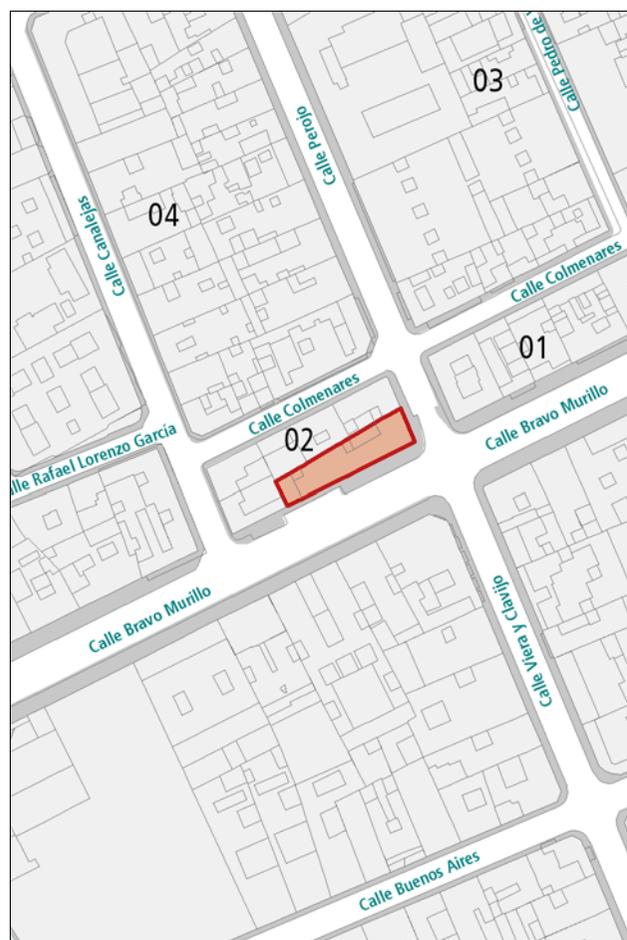
Autores: Laureano Arroyo-Francisco Román / Ampliación de Fernando Navarro / Reforma de Miguel Martín Fernández de la Torre

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1897 exp. 448 leg. 19
A.H.P. de L.P.: año 1919 exp. 36 leg. 55
A.H.P. de L.P.: año 1937 exp. 182 leg. 115

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **02**

Referencia catastral: 89915 04 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble resultante de sucesivas reformas. Edificio en esquina que diferencia sus alzados por la composición. Destaca el de la calle Bravo Murillo donde se insertan pilastras en los paños de los extremos. Señalar la alternancia del balcón y antepecho de regería en las plantas altas. La decoración es escasa, y viene definida por las pilastras entre paños, las repisas de arcos y dinteles y el llagueado que se proyecta en determinadas zonas del inmueble. Las viviendas siguen el tipo residencial en esquina: patio central en segunda crujía y con galería en planta alta para servir las habitaciones en las crujías perimetrales.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo de arquitectura académica en esquina de las primeras décadas del siglo XX. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

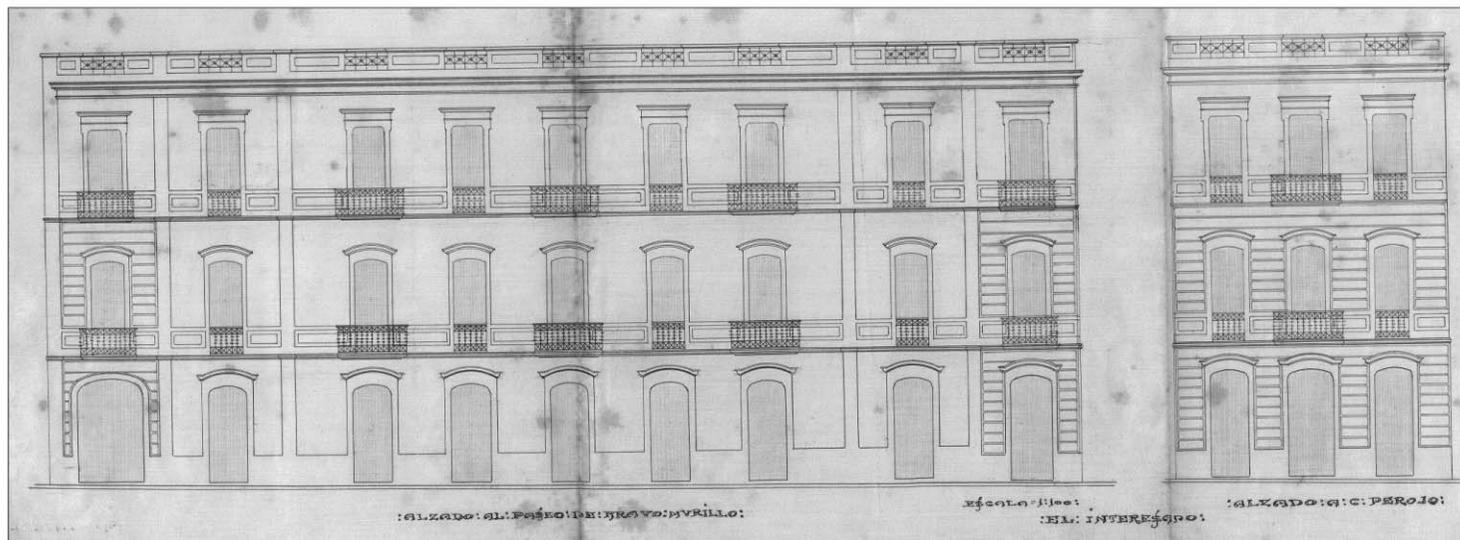
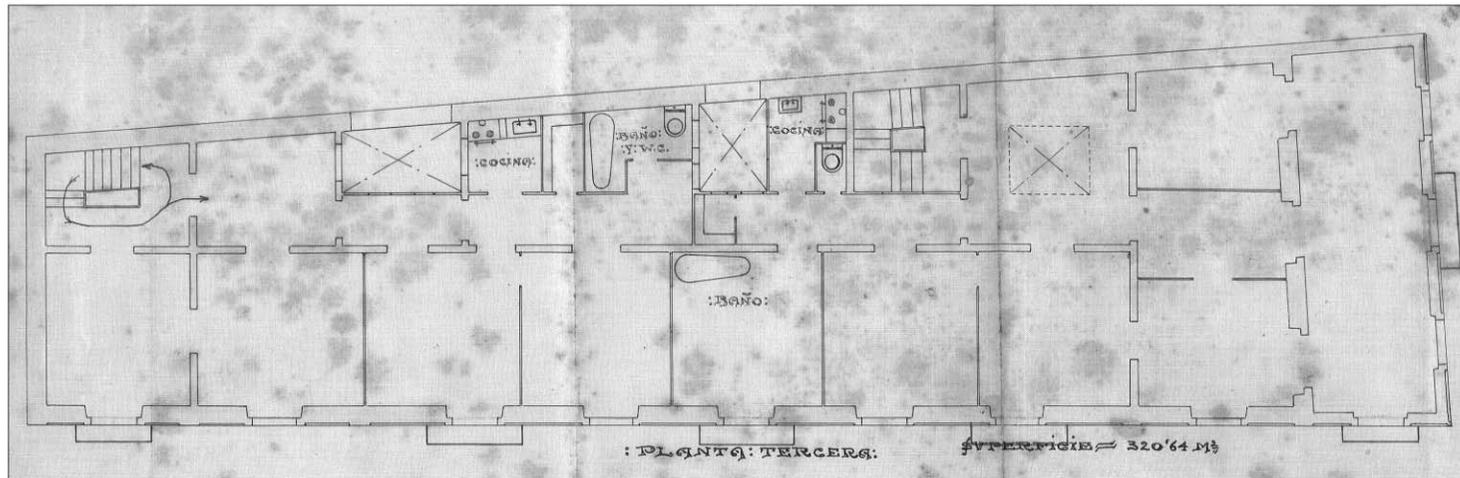
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915

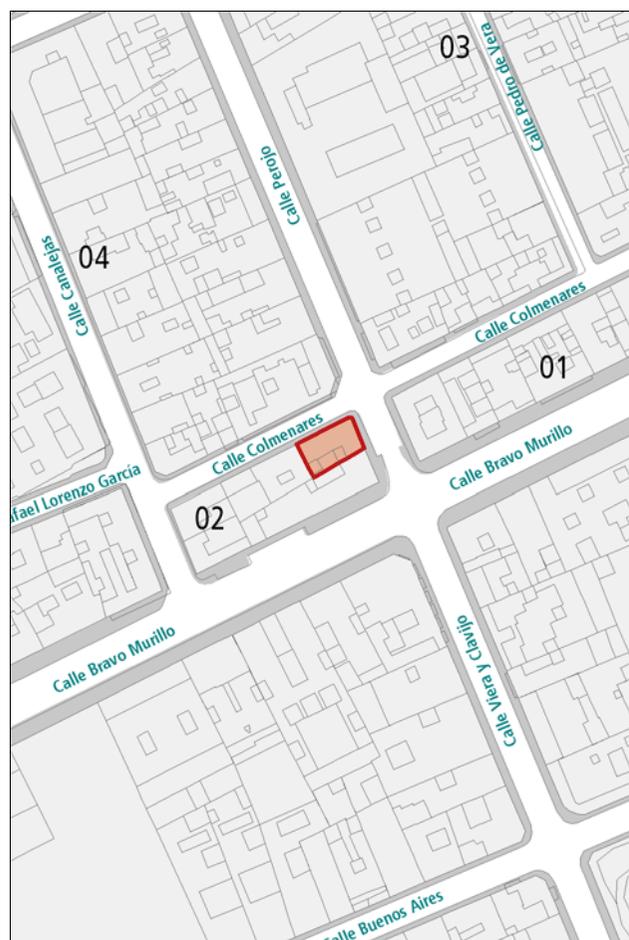
Autores: Fernando Navarro ?

Documentación:

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **02**

Referencia catastral: 89915 03 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Edificio en esquina que diferencia sus alzados por la composición. Así en el de la calle Perojo se introduce la vertical a través de la pilastra lateral y la de la esquina, mientras que el alzado a Colmenares domina la horizontal. Aquí la composición se confía al ritmo de huecos. Aunque el tipo de huecos es parecido, se diferencian por sus enmarques. Por otra parte, y en el alzado principal, los huecos se agrupan lo que le da mayor diaphanidad. La rejería de los huecos altos y la carpintería del portal son elementos de calidad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras de planta rectangular de primeras décadas del siglo XX. Valor histórico-cronológico evidente. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época. Impronta etnográfica en el imaginario de la ciudad por su actividad de churrería.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

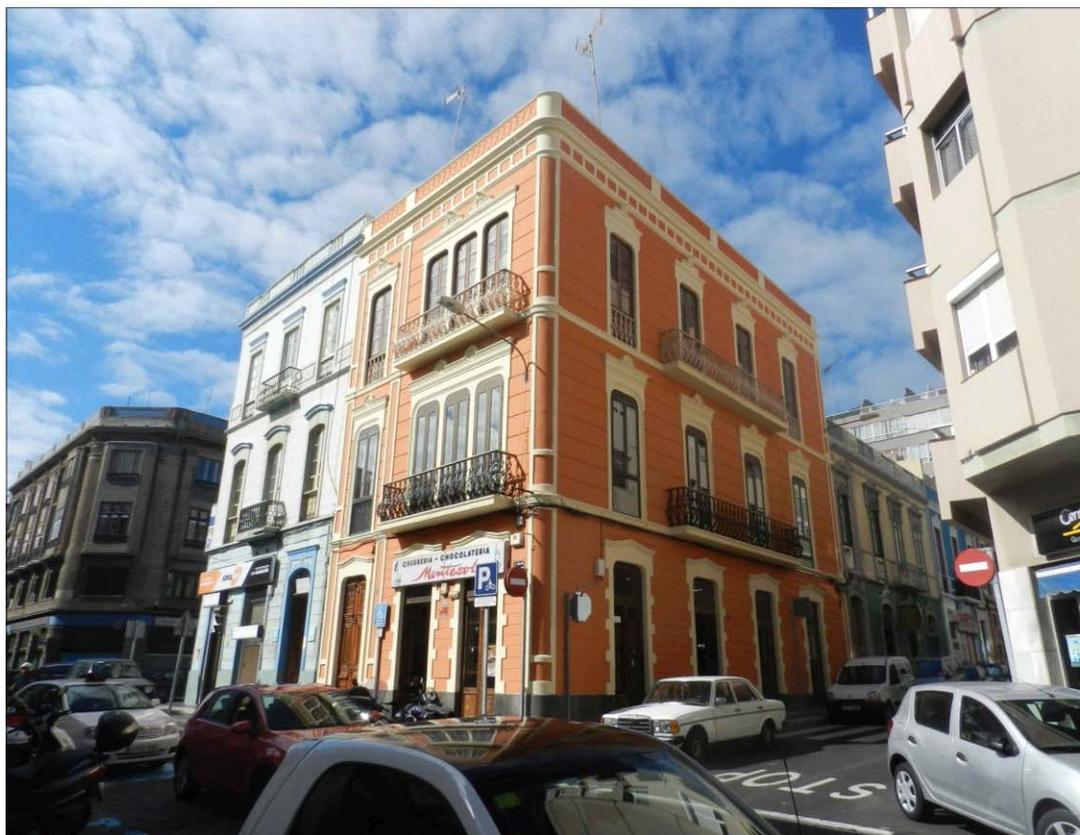
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1930

Autores: Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1930 exp. 157 leg. 41

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **03**

Referencia catastral: 90923 17 DS5099S



DESCRIPCIÓN

Este edificio en esquina en la que destacan los alzados disimétricos donde domina la composición horizontal. Esa horizontalidad se refuerza con el doble cuerpo de tribunas, la potente cornisa con que se remata y la ménsula corrida que las sostiene. Pero mientras la planta alta, tanto por la agrupación de huecos como por los balcones abiertos, es de máxima diafanidad para la arquitectura del momento, la planta baja se cierra. Otra diferencia entre plantas está en el tipo de huecos y en el tratamiento de los recercados. Por otra parte, el tratamiento diferenciado de la esquina destaca en la composición. Las viviendas, tres en planta alta, tienen accesos independientes pero todos en segunda crujía.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo significativo de la arquitectura ecléctica en el barrio. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Interesante solución en esquina balconada. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

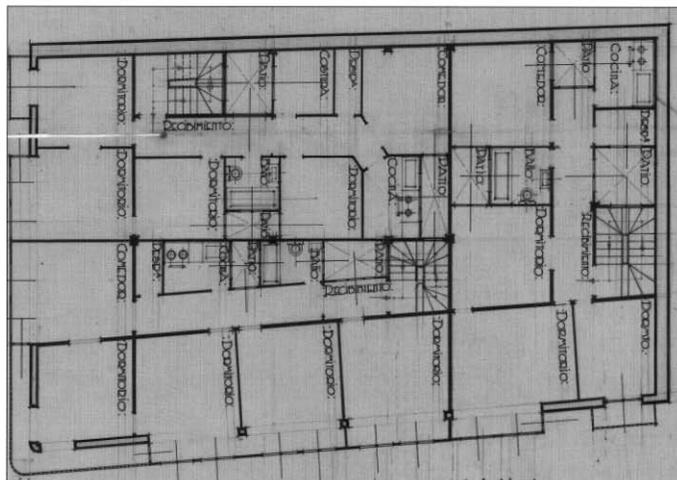
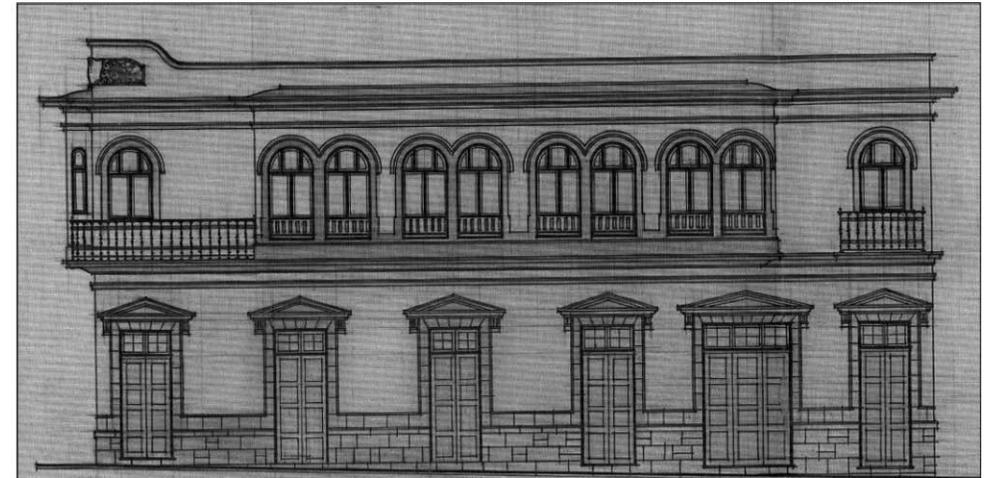
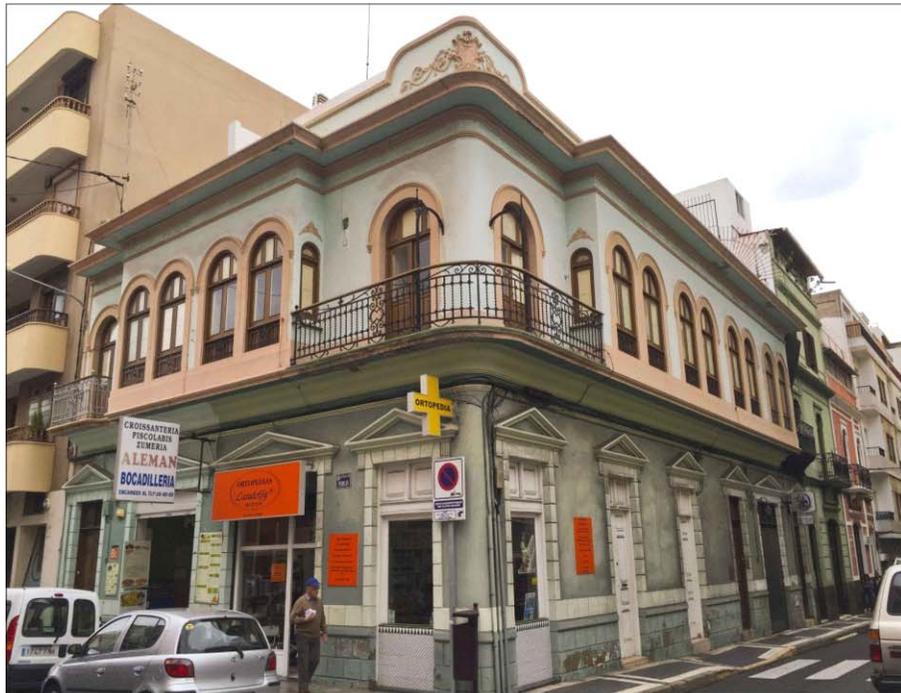
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Dotaciones y Equipamientos

Usos otras plantas: Dotaciones y Equipamientos

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915-1923

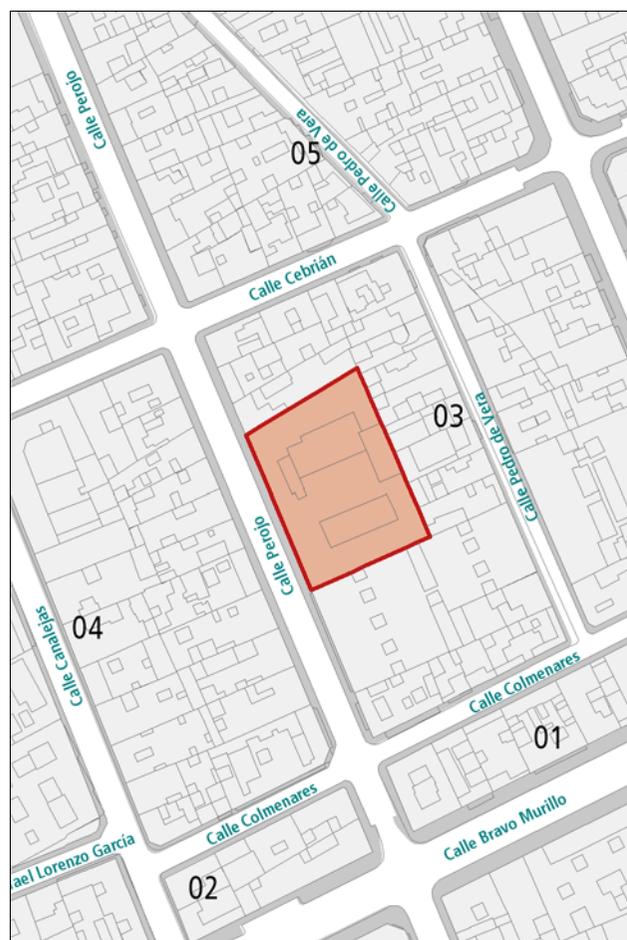
Autores: Fernando Navarro y Manuel González (proyectos originarios).
Antonio Cardona (reforma de 1936)

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 61 leg. 51
A.H.P. de L.P.: año 1922 exp. 10 leg. 58
A.H.P. de L.P.: año 1923 exp. 93 leg. 3
A.H.P. de L.P.: año 1936 exp. 192 leg. 115

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **03**

Referencia catastral: 90923 21 DS5099S



DESCRIPCIÓN

Conjunto de tres inmuebles que se tratan como una unidad específica a efectos de asimilarla a la actual residencia de ancianos en activo. Incluye tres construcciones diferenciadas que se proyectaron sucesivamente para un uso afín de garaje con una formalización específica en cada caso. El inmueble de la C/. Perojo, 10, se corresponde con el proyecto para un garaje con una crujía de edificación existente. Ejemplifica el objetivo de introducir la ornamentación en edificios de función más utilitaria. Destacan las pilastras a doble altura que enmarcan y unifican los huecos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Valor limitado a las fachadas y primeras crujías, que se protegen con esta Ficha. Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras con variante industrial-garaje. Interés histórico indiscutible, conservado con la renovación reciente como equipamiento sociosanitario. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

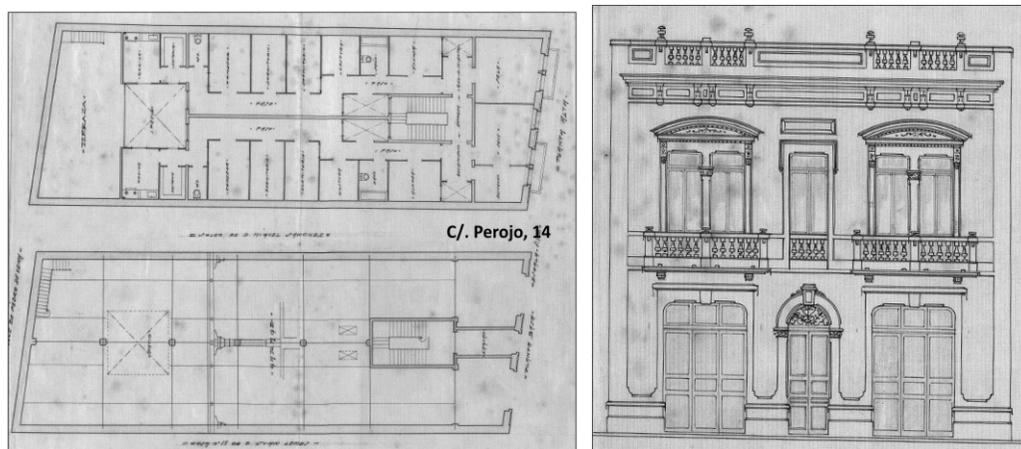
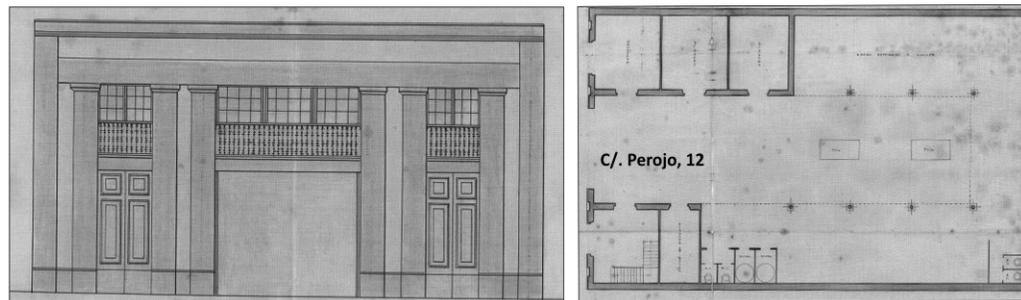
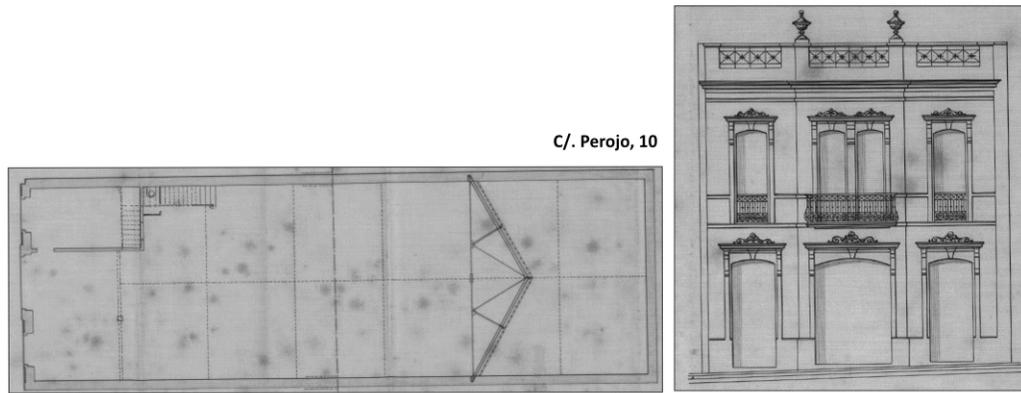
Grado de protección: PARCIAL

Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones"
(26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915

Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 23 leg. 51

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **03**

Referencia catastral: 90923 22 DS5099S



DESCRIPCIÓN

Edificio académico que basa la composición en el ritmo de las pilastras. Sin embargo, el hueco central se destaca por el balcón y el frontón partido sobre el dintel. Todos los elementos ornamentales son ecléctico - clasicistas. Así la ornamentación en las ménsulas, las palmetas en el frontón o sobre el pretil, la decoración del friso o el calado del pretil, son de gran calidad arquitectónica. Sigue uno de los tipos residenciales de "ensanche" con circulación central a partir del recibidor en primera crujía. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo de la arquitectura académica del ensanche histórico de la ciudad durante las primeras décadas del siglo XX. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

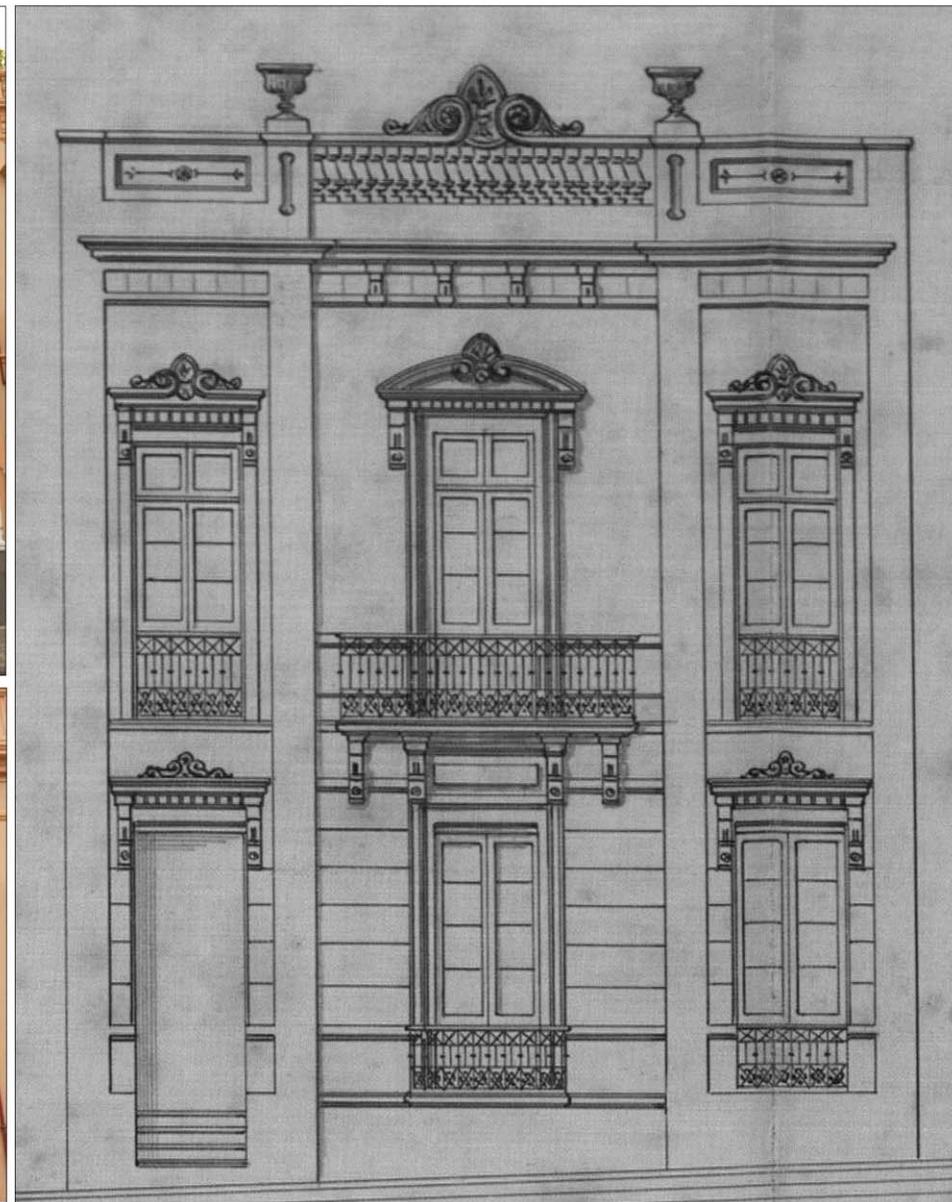
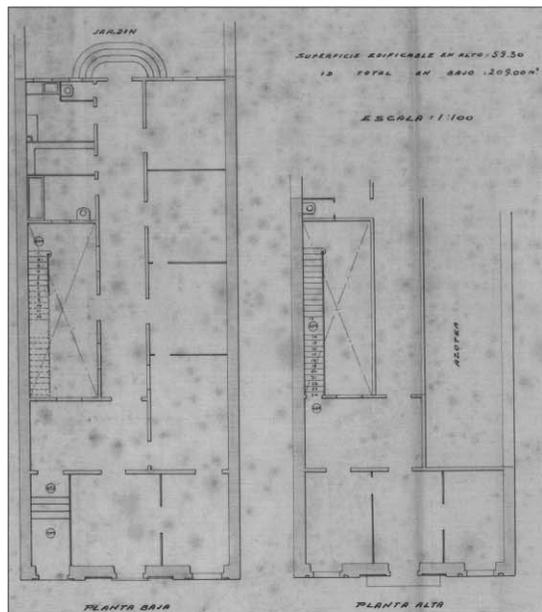
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: En Rehabilitación

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1905

Autores: Laureano Arroyo

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1905 exp. 572-1 leg. 30

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **03**

Referencia catastral: 90923 01 DS5099S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas con un alzado disimétrico que funda parte de su composición en la cesura de la separación de paños que introduce la pilastra. Así se combina en cada uno de los alzados, la horizontalidad con la vertical. La ornamentación es escasa, sólo palmetas sobre los dinteles de los huecos altos y en los balaustres del pretil. Representativa de la obra del arquitecto Laureano Arroyo, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica en esquina. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época. Pese a su situación actual de rehabilitación, conserva su formalización y singularidad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

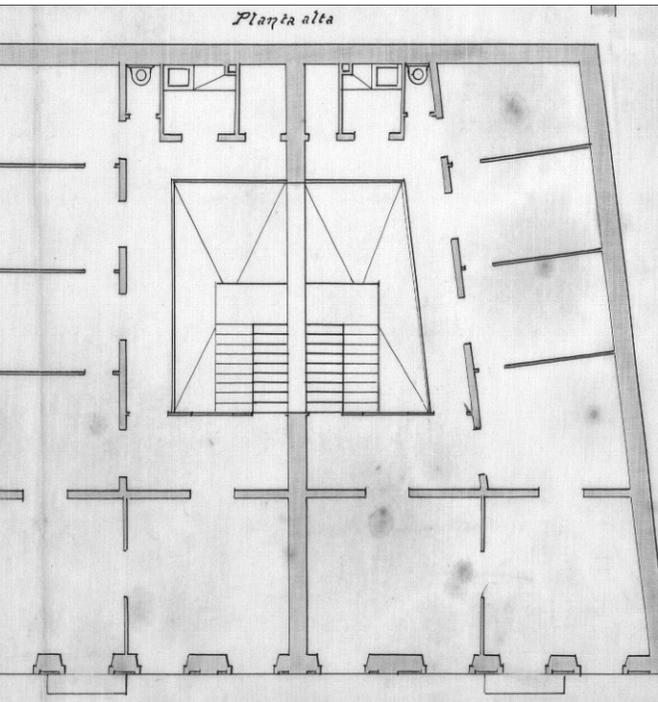
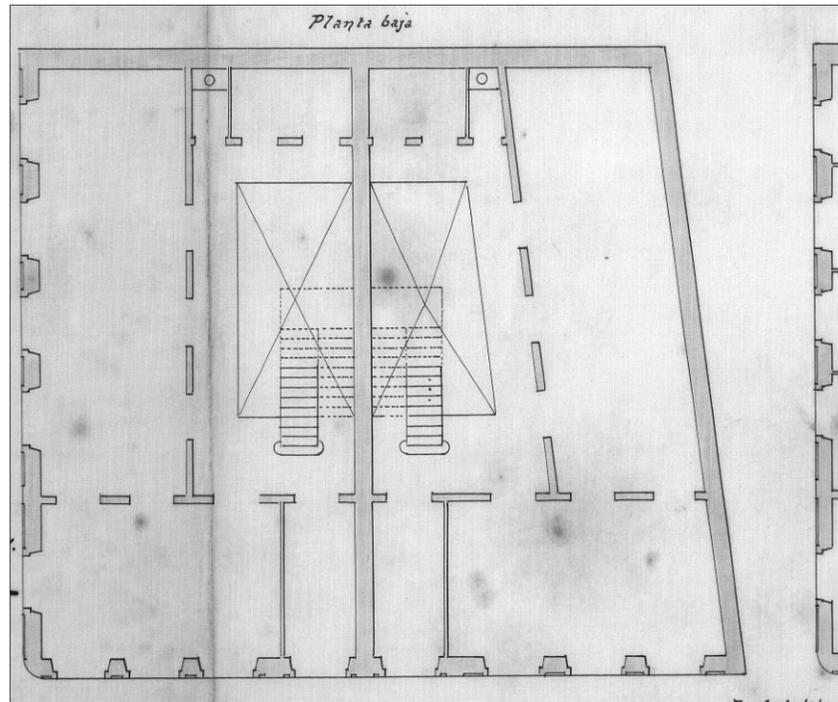
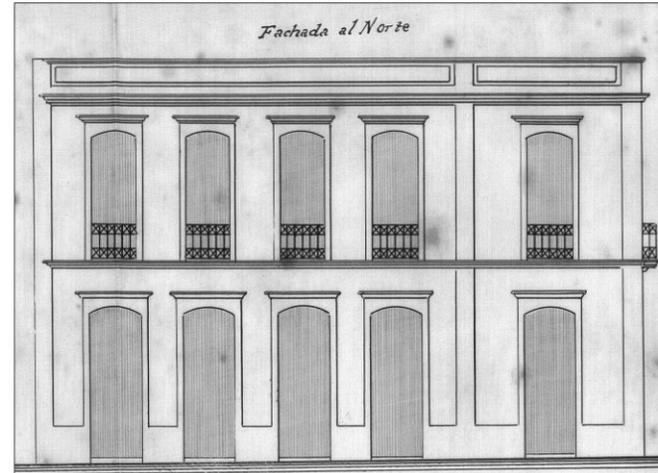
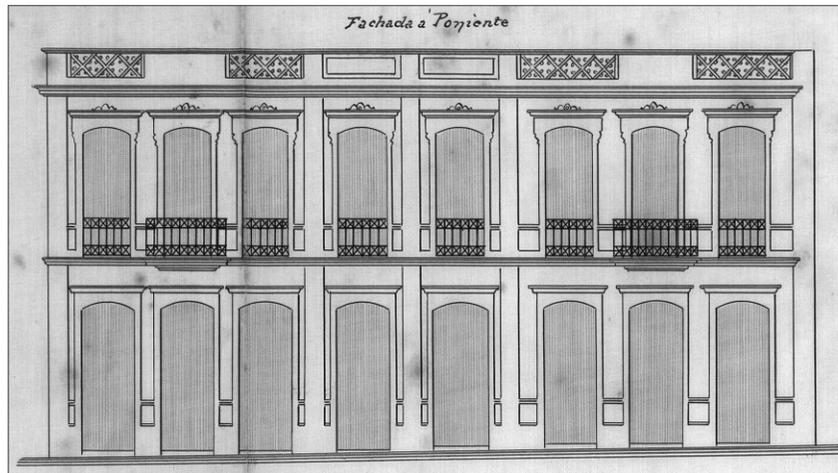
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909 (construcción) / 1939 (reforma)

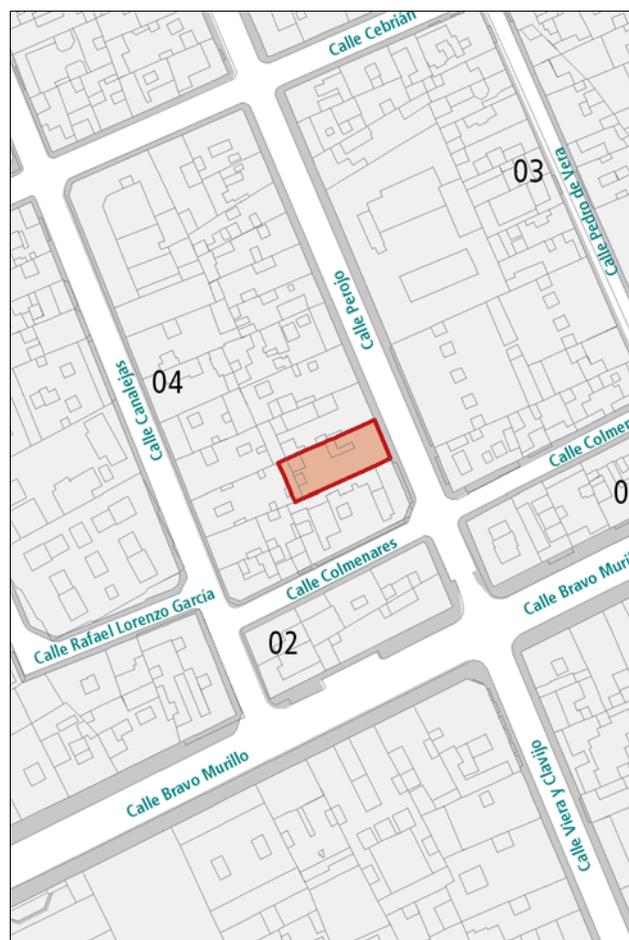
Autores: Fernando Navarro / Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 20 leg. 38
A.H.P. de L.P.: año 1939 exp. 1 leg. 122

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 12 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que conforma uno de los mejores ejemplos de la arquitectura de la primera década. Es un edificio académico que combina la vertical de las pilastras con la horizontalidad de zócalo, líneas de forjado, cornisa y pretil. Los elementos ornamentales eclécticos se concentran en los huecos altos entrales con frontones partidos. Se usa un balaustre diferenciado en el pretil a modo de cariátides. Además destaca el balcón corrido en fachada. Sigue uno de los tipos de la arquitectura residencial del ensanche con accesos diferenciados y circulación central por galería corredor hasta el traspatio. Una segunda circulación se dispone en medianería para acceso de servicio a la planta alta.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

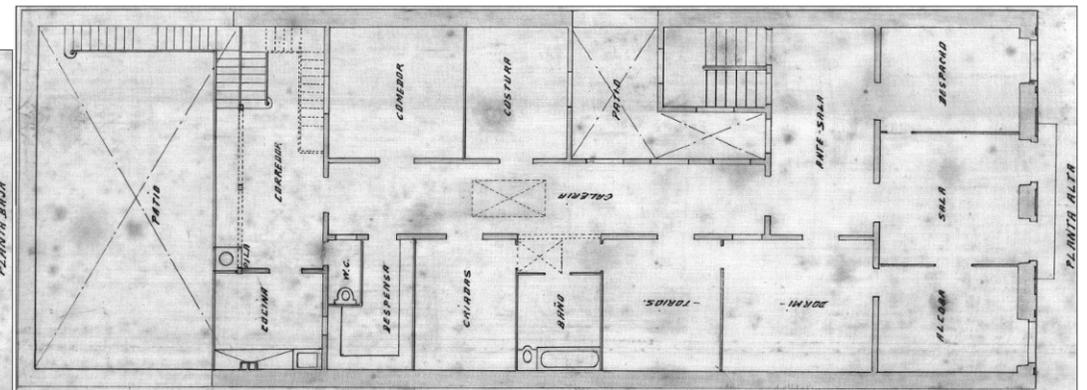
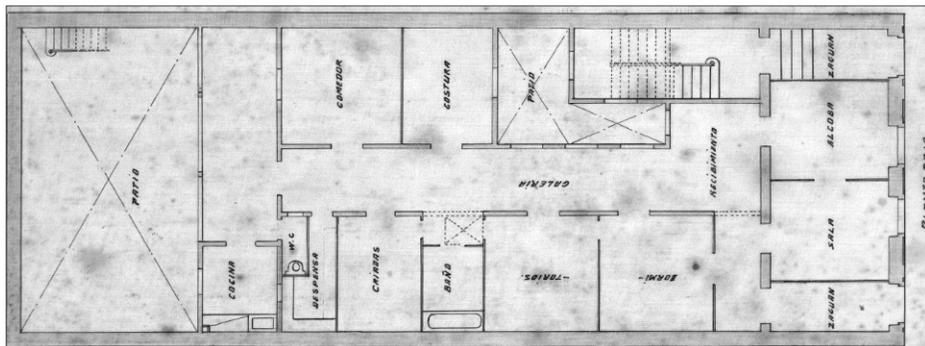
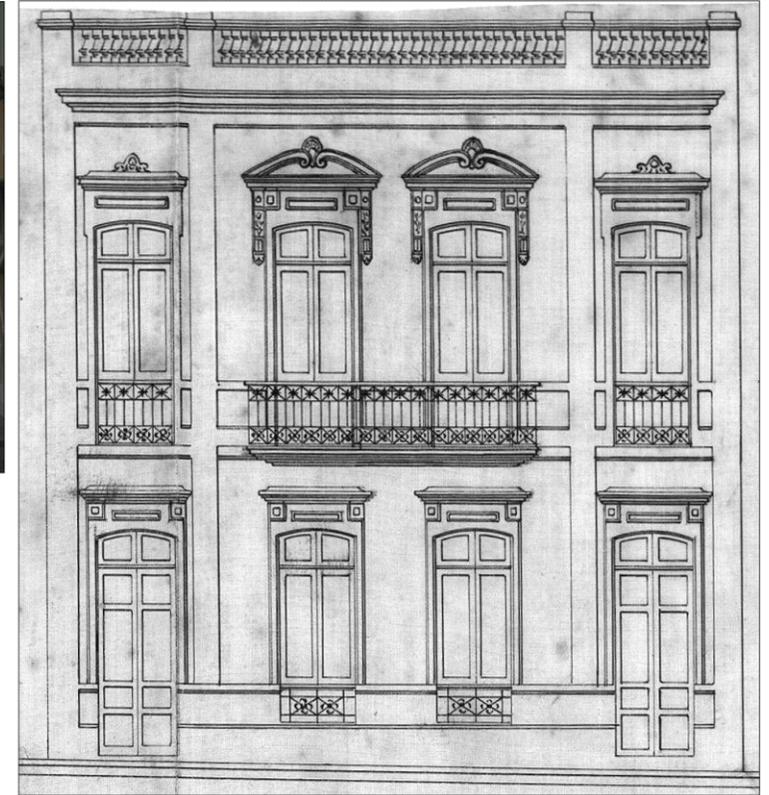
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909

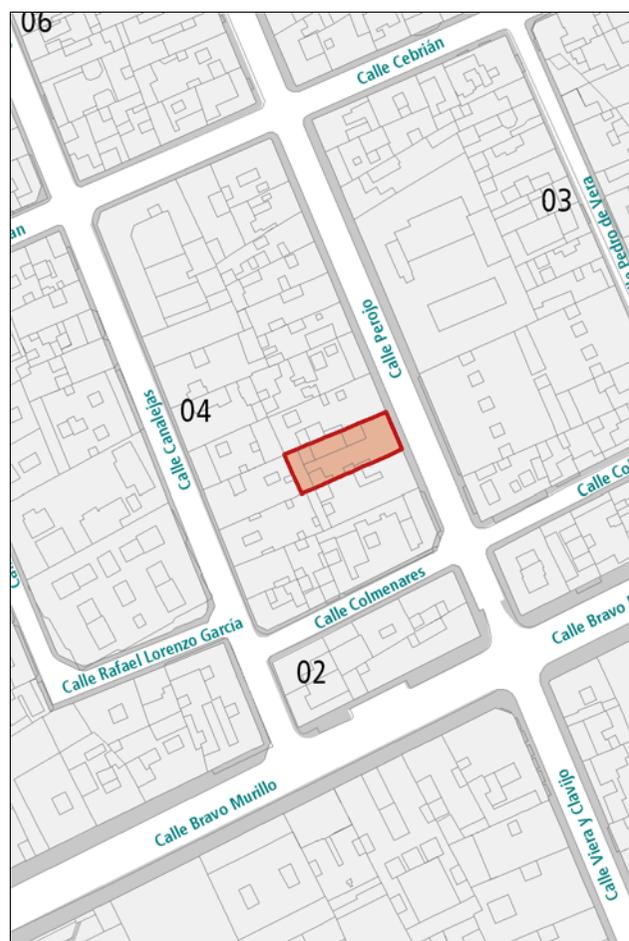
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 21 leg. 38

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 11 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Edificio académico con una composición de dominio horizontal que confía la misma al ritmo de huecos. Esta composición se acentúa con el balcón corrido en los huecos altos centrales. Destaca la ausencia de elementos decorativos, a excepción de la de la carpintería y los jarrones sobre el pretil. Con accesos diferenciados por planta, las viviendas siguen uno de los tipos de ensanche con corredor central a partir de antesala en segunda crujía. El comedor transita a la crujía intermedia y un gran patio, de medianera a medianera, se dispone al fondo de la parcela.

Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

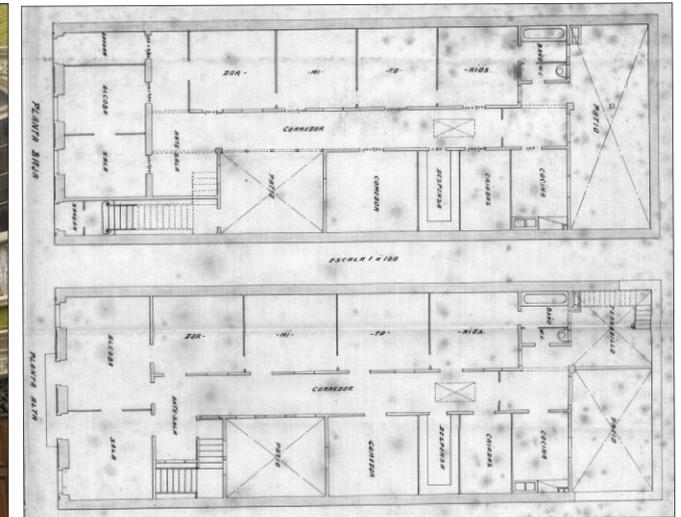
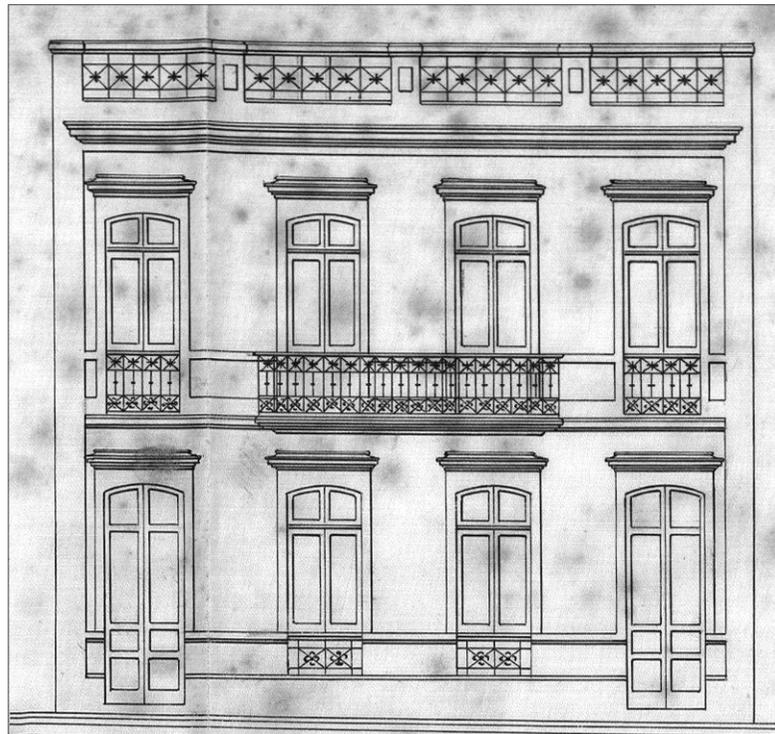
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1910

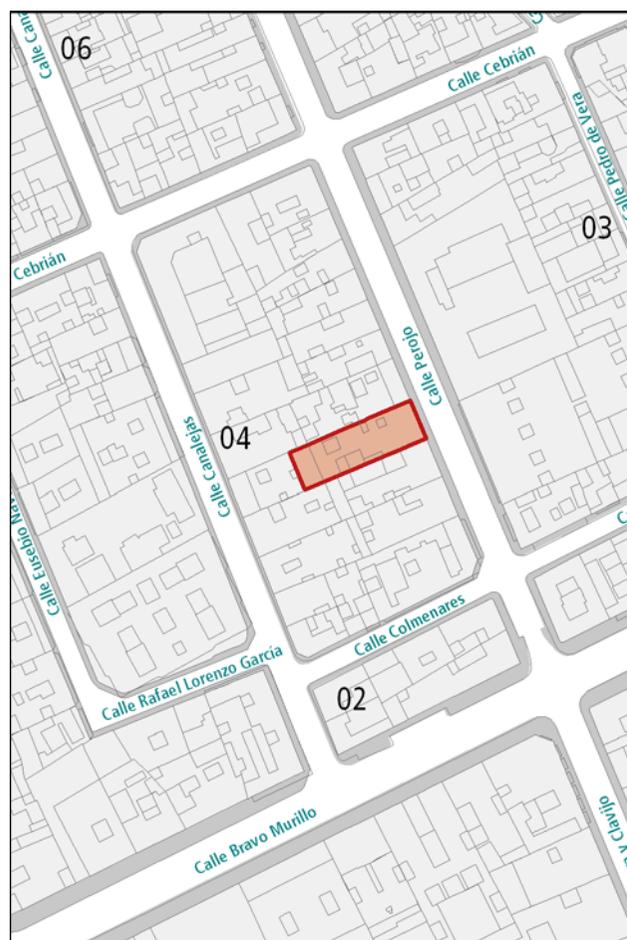
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1910 exp. 39 leg. 42

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 10 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Es uno de los mejores ejemplos de la arquitectura de la primera década del siglo por su composición académica y la variedad formal en los marcos y molduras de los huecos según las plantas. Así, elementos ornamentales eclécticos, como el dentellado, se mezclan con estilemas modernistas. Los huecos se disponen simétricamente y se marca su disposición con bandas ornamentales molduradas que los unen. Un balcón corrido en planta alta destaca en fachada la crujía de representación. La vivienda sigue uno de los tipos de vivienda del ensanche con corredor central a partir de la antesala en primera crujía y hasta el jardín - patio trasero. En planta baja se dispone una segunda circulación de servicio y en medianería.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

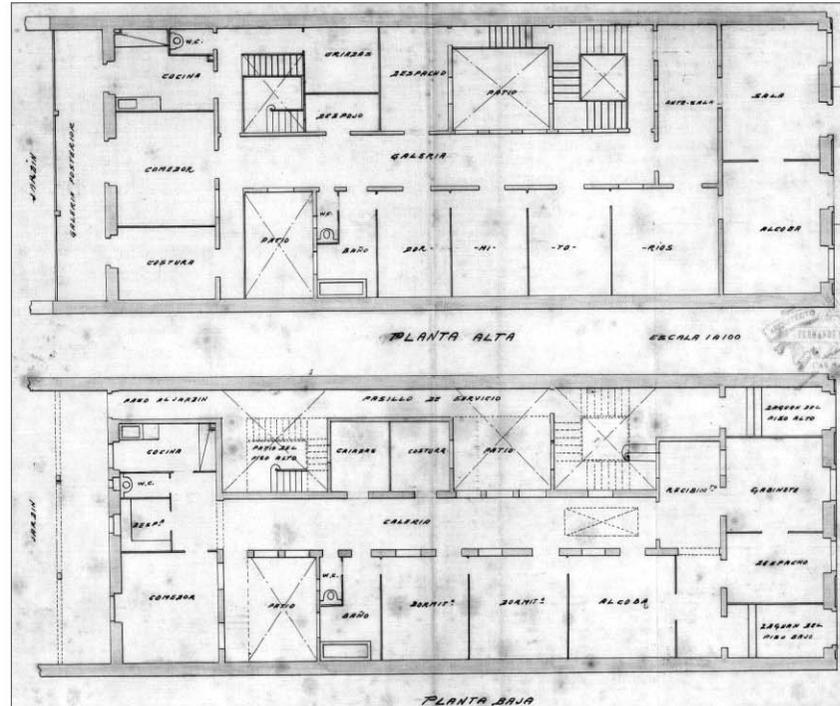
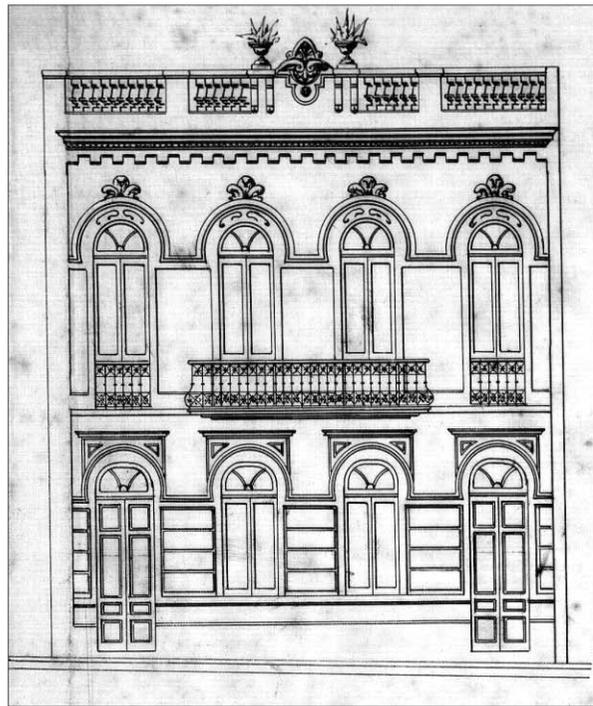
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Comercial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909 (construcción) / 1929 (ampliación) / 1936 (reforma)

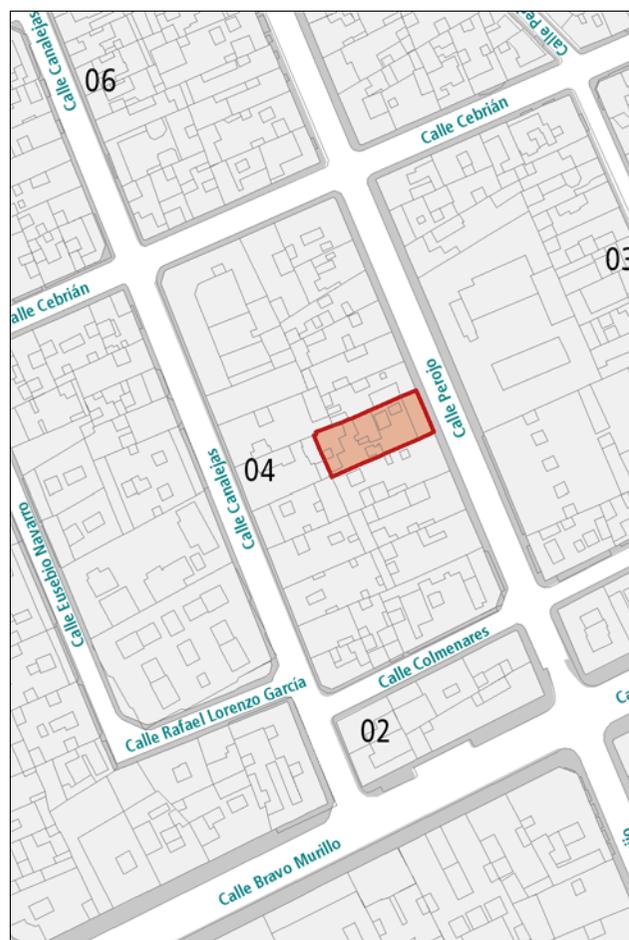
Autores: Fernando Navarro / Rafael Masanet / Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 71 leg. 38
A.H.P. de L.P.: año 1929 exp. 35 leg. 31
A.H.P. de L.P.: año 1936 exp. 227 leg. 108

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 09 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Ejemplo singular de arquitectura académica de horizontalidad dominante. Los elementos de lenguaje y los ornamentales son ecléctico clasicistas. El balcón corrido y el doble hueco central que repiten la solución de Perojo, 10, destacan en el alzado. Por otra parte, los remates de los huecos con frontones, las ménsulas, o la decoración en el friso, muestran una arquitectura de calidad. La planta se soluciona con doble circulación, una centrada y otra en medianería, "paso de servicio", de gran calidad funcional.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

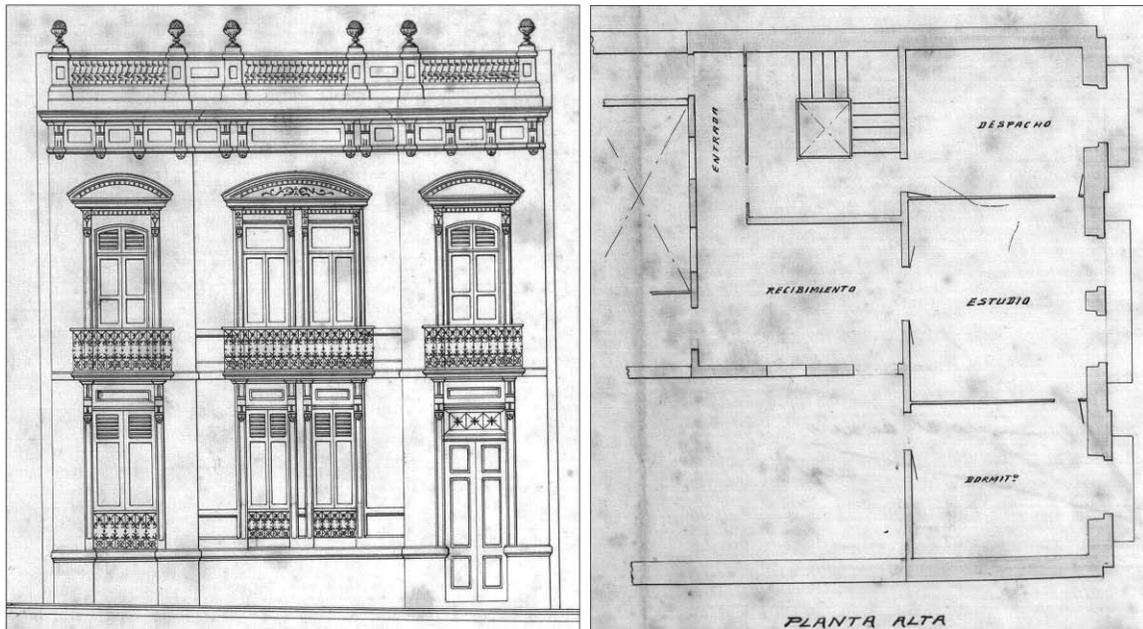
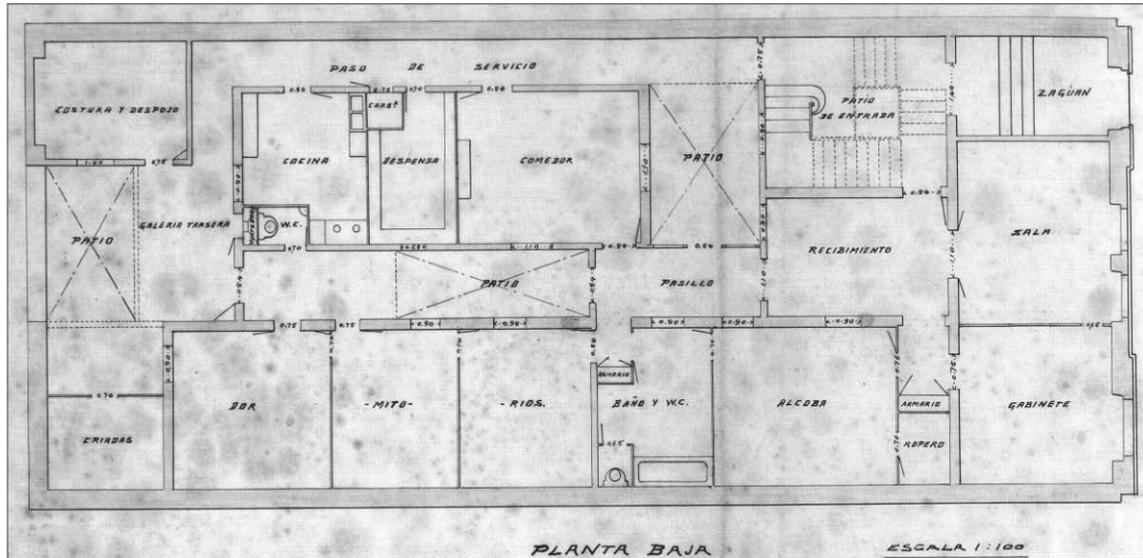
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1914

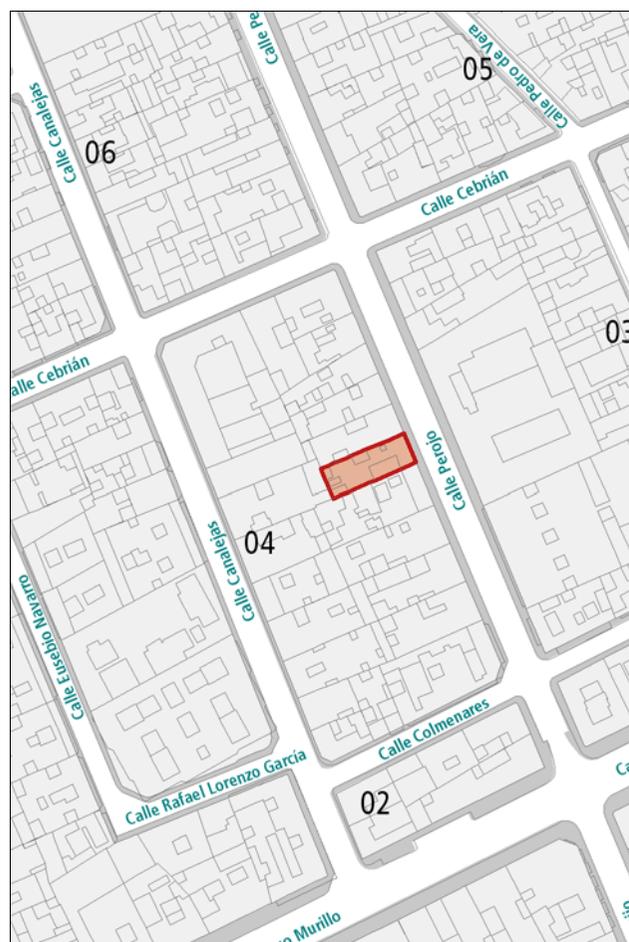
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1914 exp. 162 leg. 50

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 08 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que sirve de ejemplo singular de arquitectura académica y de horizontalidad dominante. Los elementos de lenguaje y los ornamentales son ecléctico - clasicistas. El balcón corrido y el doble hueco central repiten la solución de Perojo, 10, 13, y destacan esa parte del alzado. Por otra parte, las ménsulas, la decoración en el friso o sobre los dinteles de los huecos altos o del pretil, muestran una arquitectura de calidad. En tal sentido destaca el orden de la pilastra del hueco central y las palmetas. Las viviendas con accesos separados, siguen uno de los tipos de arquitectura residencial del "ensanche", con corredor central a partir del recibidor en segunda crujía.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

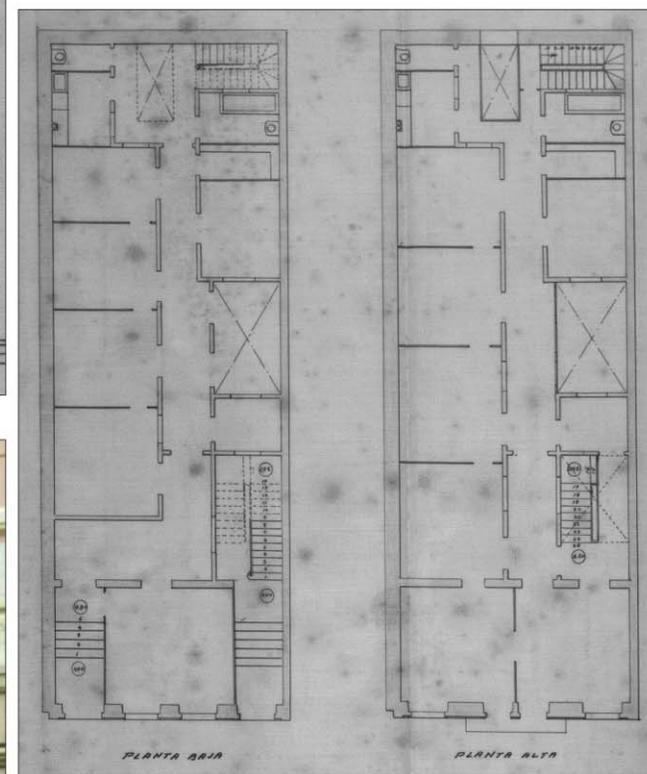
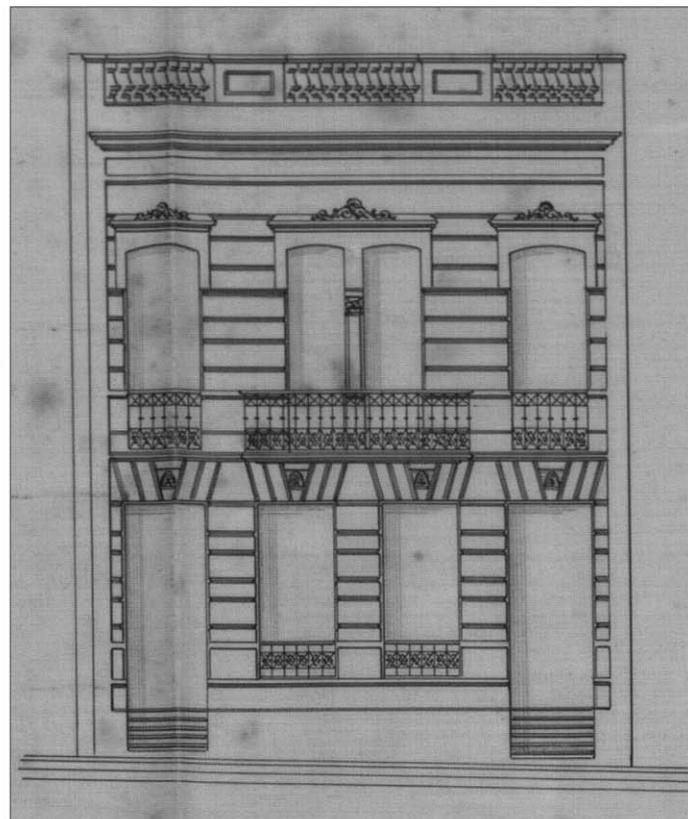
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1914

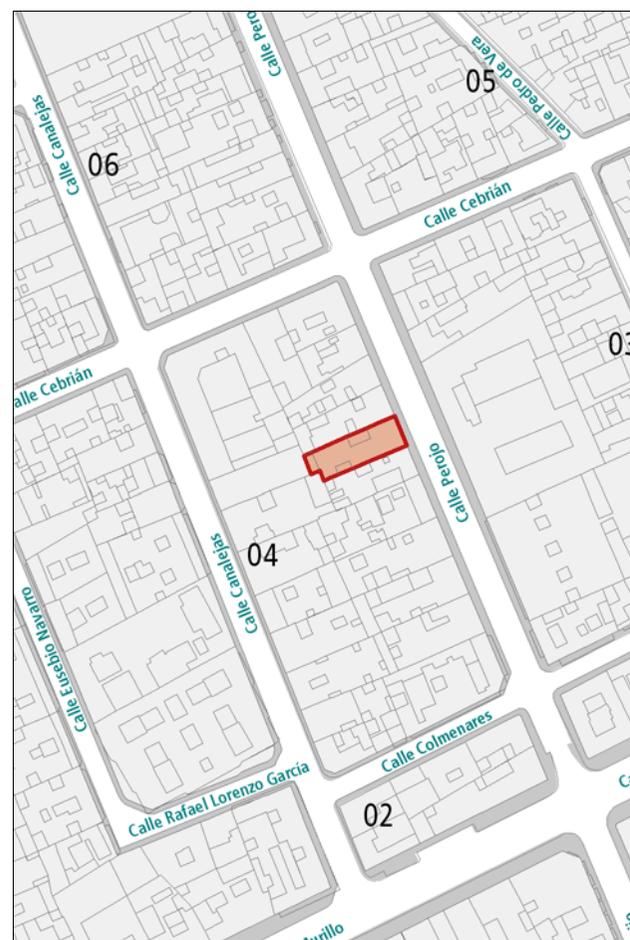
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1914 exp. 163 leg. 50

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 07 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Edificio simétrico de marcada horizontalidad compositiva (zócalo, bandas horizontales, líneas de forjado, cornisa, pretil). Un balcón corrido en planta alta centra la composición que remata con una cornucopia sobre el pretil. La ornamentación y decoración mezcla elementos del eclecticismo-clasicista, los dinteles de los huecos bajos tienen resonancias medievalistas. Las viviendas siguen uno de los tipos residenciales de "ensanche" con corredor central a partir del recibidor en primera crujía.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

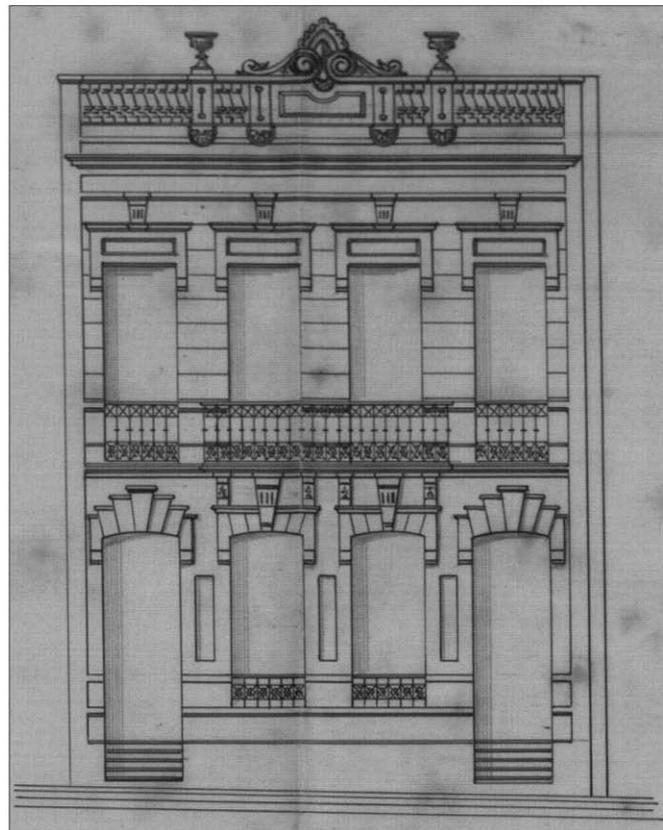
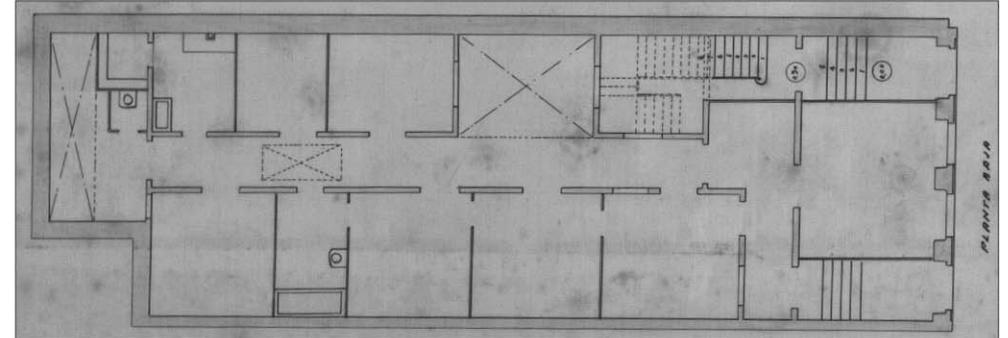
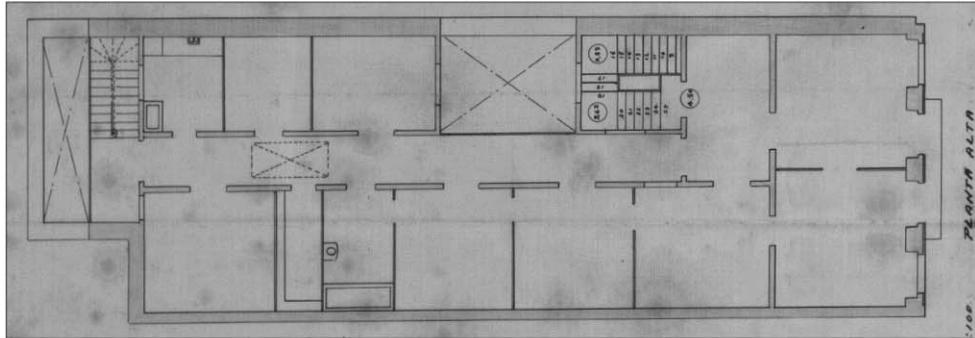
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1913

Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1913 exp. 158 leg. 48

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 06 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que conforma un edificio simétrico de marcada horizontalidad compositiva (zócalo, bandas horizontales, líneas de forjado, cornisa, pretil). Un balcón corrido en planta alta centra la composición. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad. Conserva las cualidades de estructura y estilo compositivo de su arquitectura.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

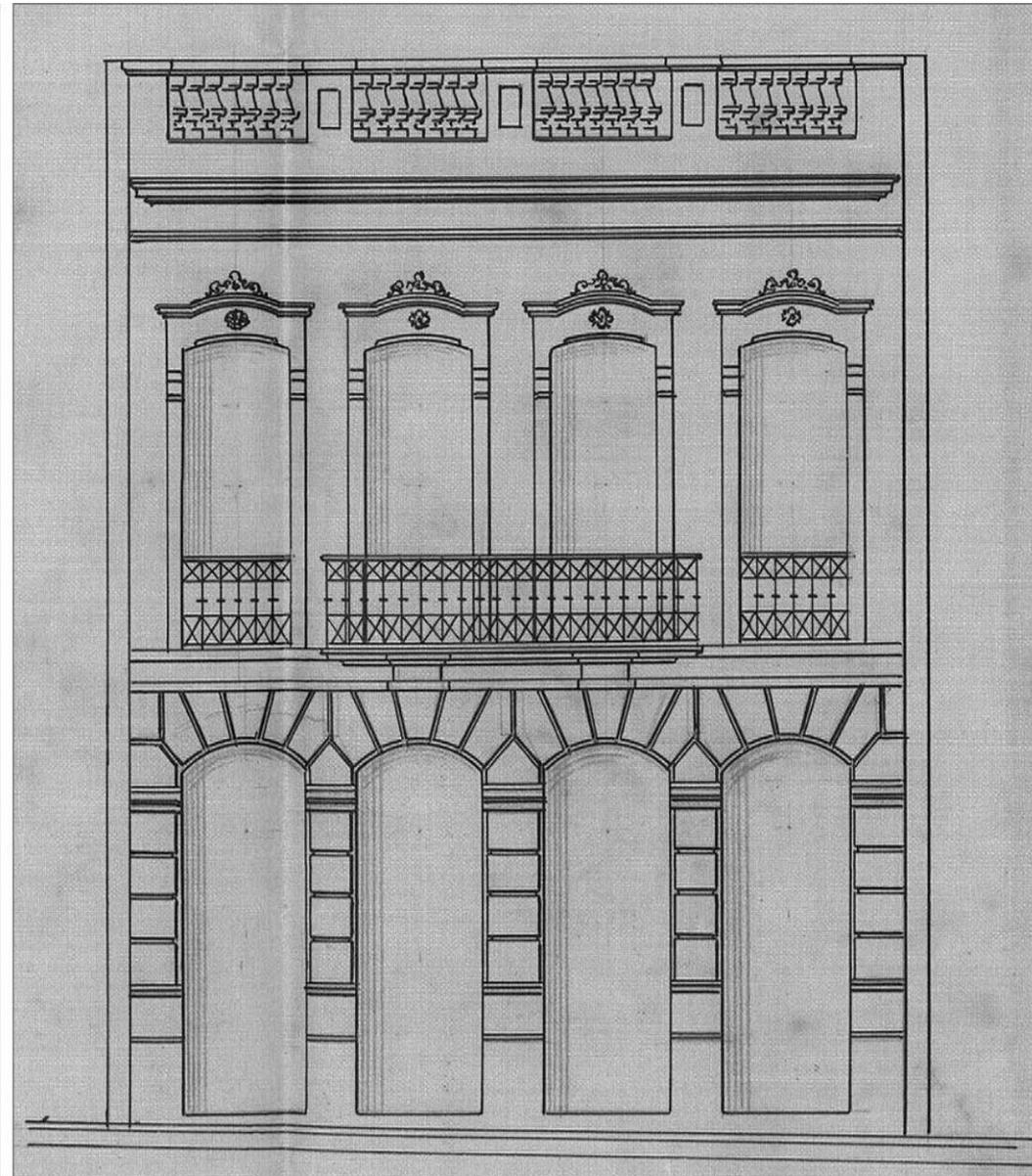
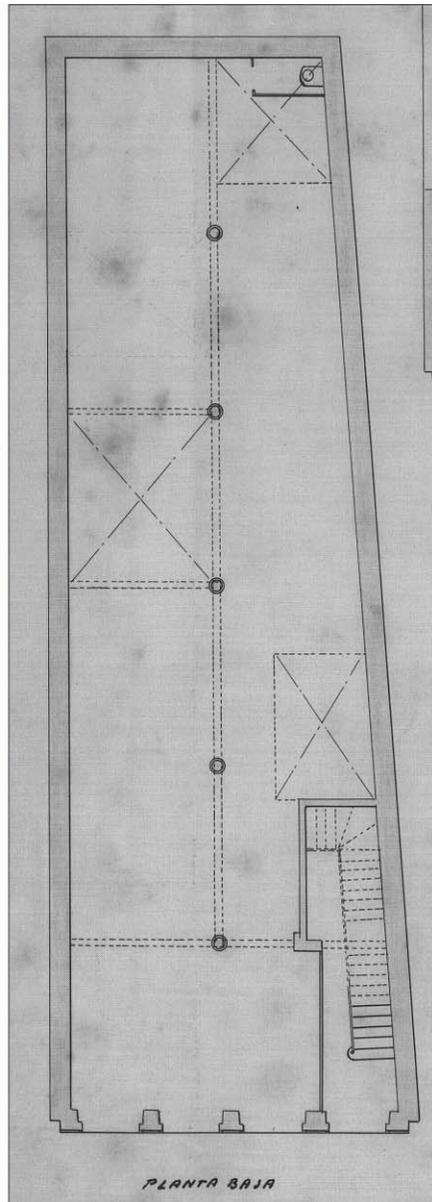
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1906 (construcción) / 1939 (reforma y ampliación) / 1941 (ref)

Autores: Laureano Arroyo / Fernando Delgado / José Luis Jiménez

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1906 exp. 585. Nº de Orden: 1
A.H.P. de L.P.: año 1939 exp. 87 leg. 124

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 04 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas que se construyó en 1906 como parte de un proyecto de Laureano Arroyo que hacía conjunto arquitectónico con el inmueble anexo y en esquina con la calle Cebrián. En 1939 se diseñó ya como pieza individual con el añadido de una tercera planta por Fernando Delgado, y que en 1941 José Luis Jiménez vuelve a grafiar asumiendo algunas reformas realizadas de modo distinto al proyecto precedente. En estos últimos, se planteó una fachada ornamentada en sus huecos y con balcones y balconillos en hierro que nos ha sido legada limpia en decoración y con balcón en hormigón. Es un edificio con dominio de la verticalidad compositiva y escasa ornamentación.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915, pese a sus reformas posteriores. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

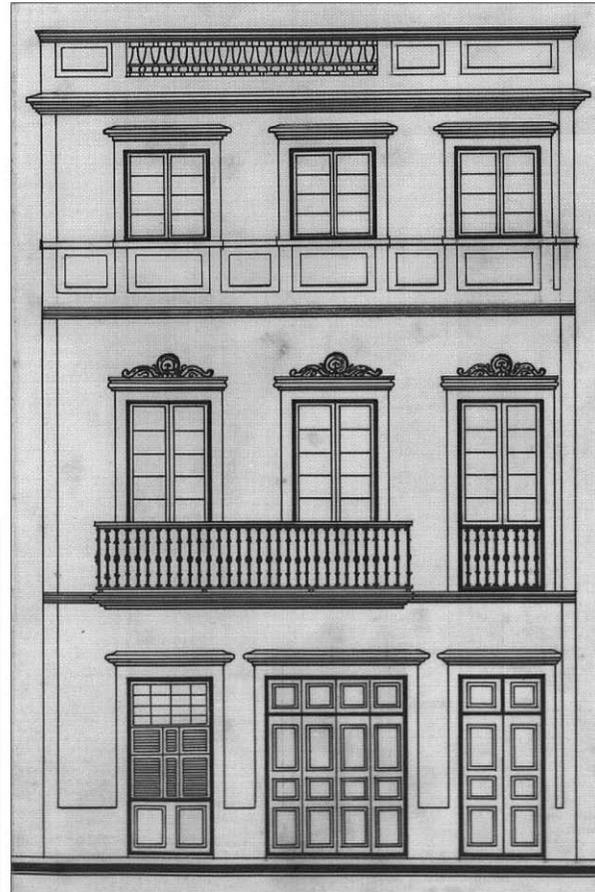
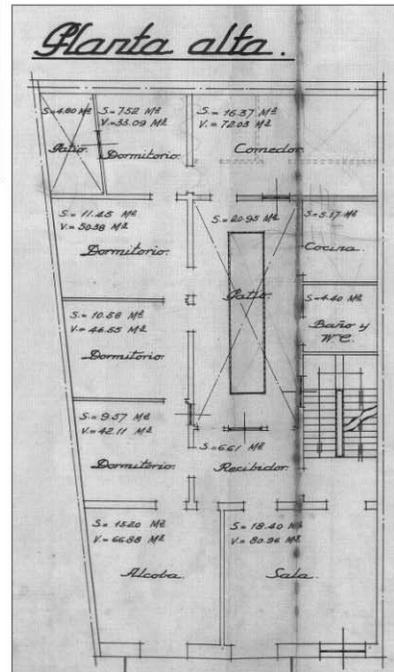
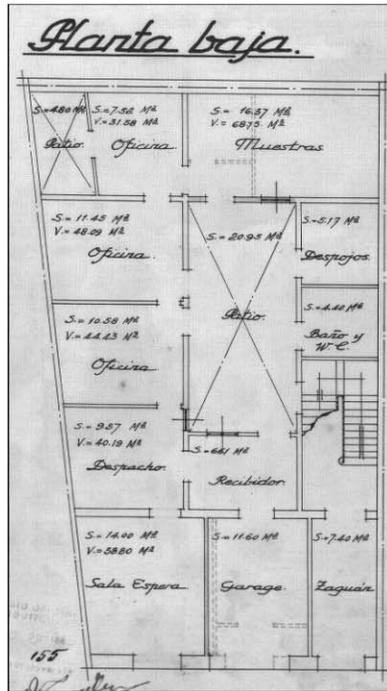
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones"
(26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Oficinas

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1905 / 1942

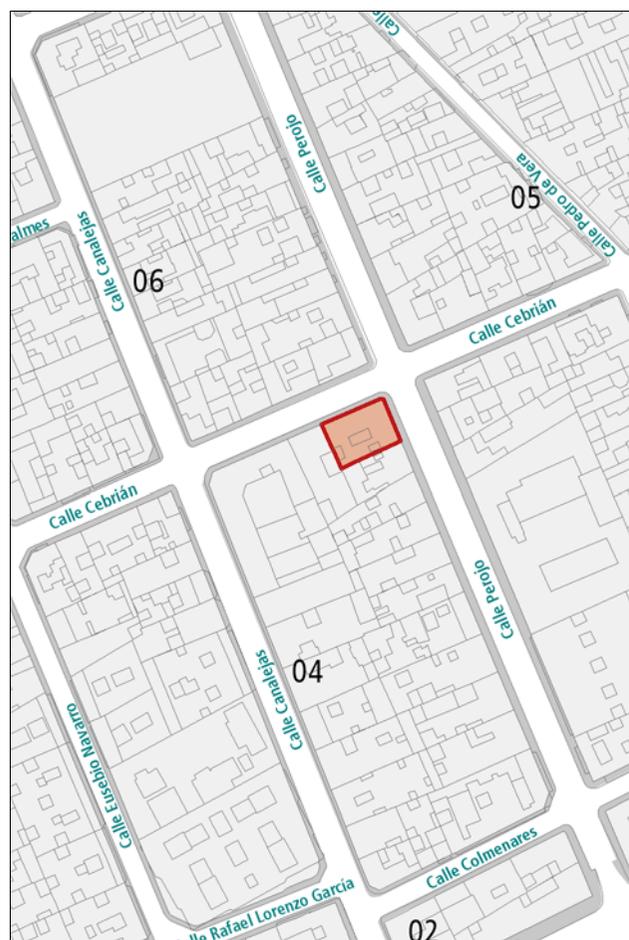
Autores: Laureano Arroyo (construcción) / Rafael Masanet (reforma)

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1905 exp. 585. Nº Orden: 13 le
A.H.P. de L.P.: año 1942 exp. 45 leg. 137

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **04**

Referencia catastral: 89929 03 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de dos plantas en esquina con alzados diferenciados por la composición: el principal con balcón corrido y pilastra; el lateral basado en el ritmo de los huecos y de composición horizontal. La ornamentación es escasa, se centra sobre los dinteles de los huecos altos. Las viviendas siguen el tipo residencial en esquina: patio central en segunda crujía y con galería en planta alta para servir las habitaciones en las crujías perimetrales. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante el siglo XX.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

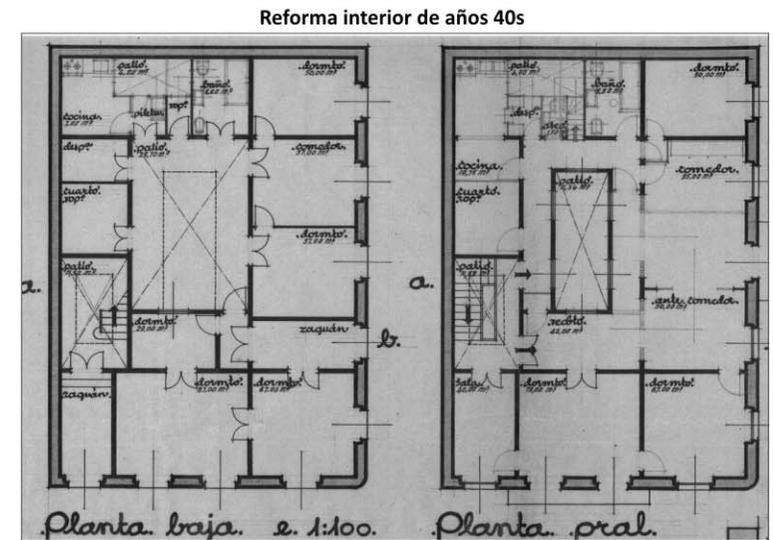
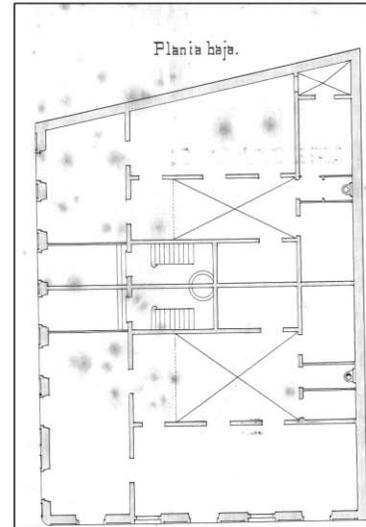
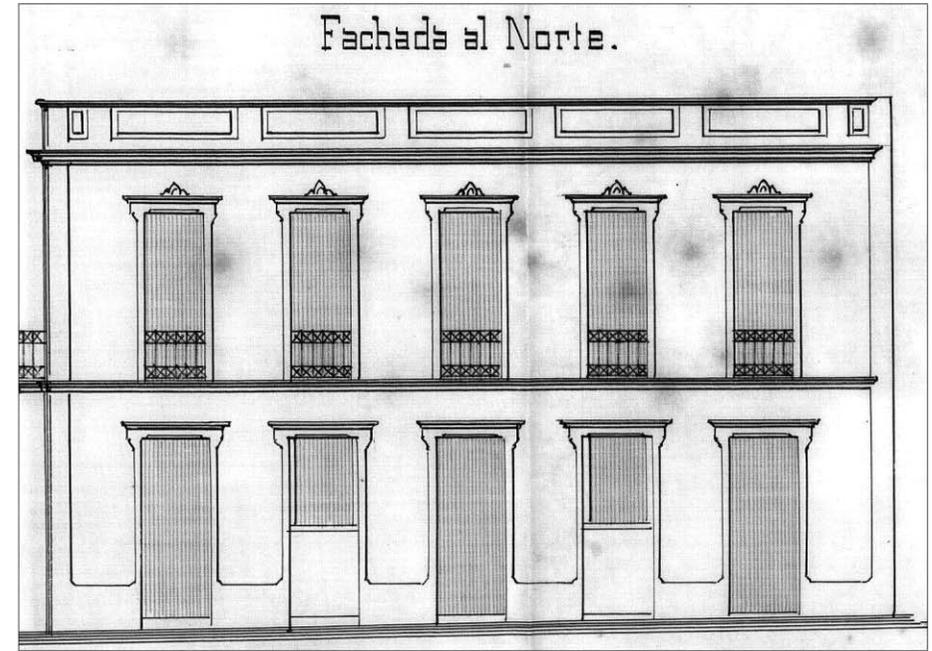
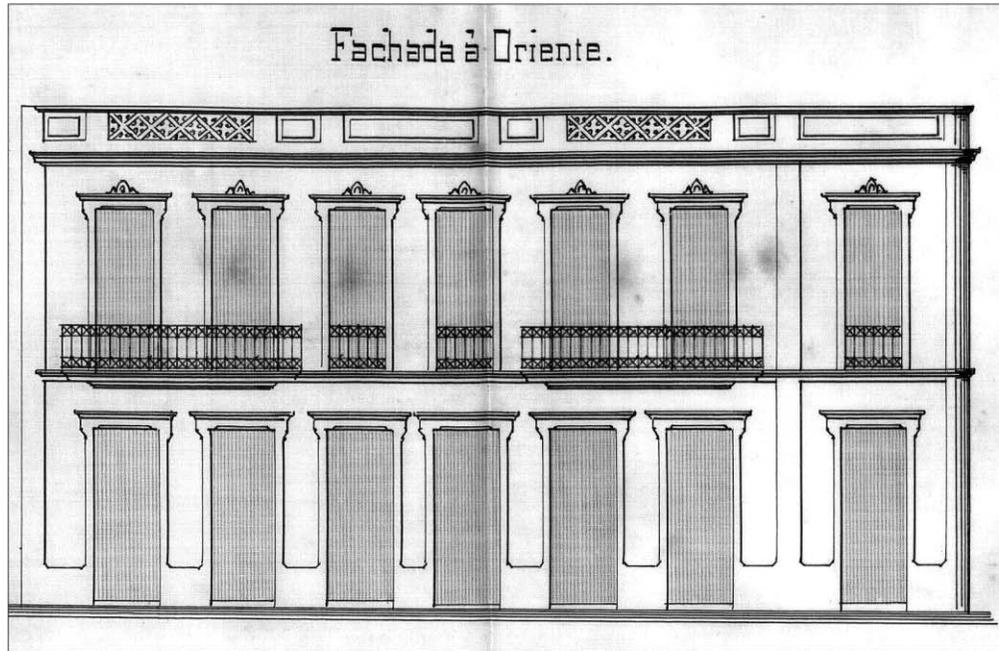
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1904

Autores: Laureano Arroyo

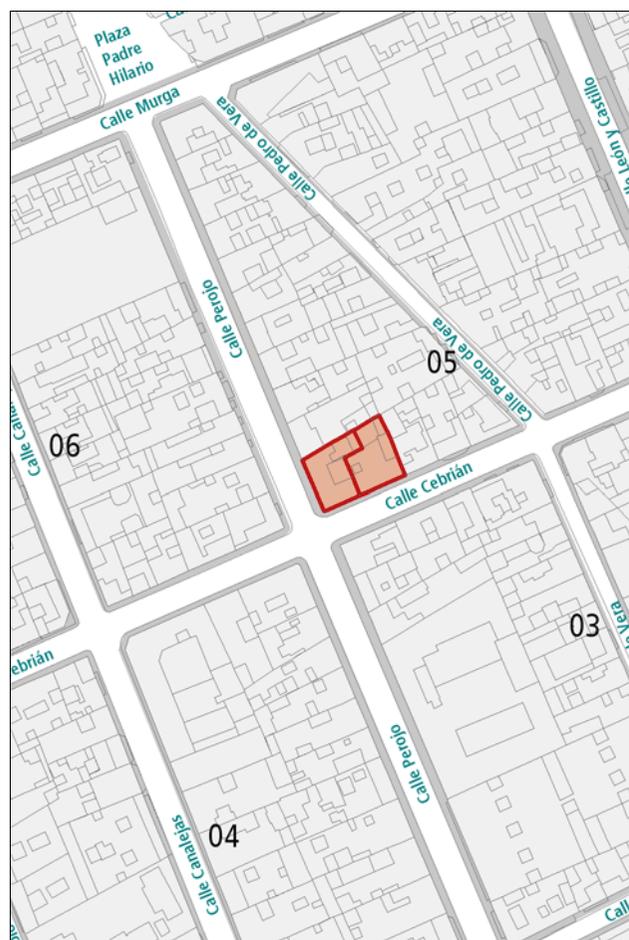
Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1904 exp. 55. N° de orden: 19

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 15 DS5089S

89935 16 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas con una composición basada en el ritmo que marcan las pilastras, donde la composición vertical se combina con partes donde domina la horizontal. La ornamentación ecléctica en balaustres se mezcla con cabezas modernistas sobre los dinteles de los huecos altos. También es peculiar el tratamiento de los dinteles de los huecos bajos y sus guardapolvos. La solución en esquina le añade valor urbano.

Representativa de la extensa obra del arquitecto Laureano Arroyo, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

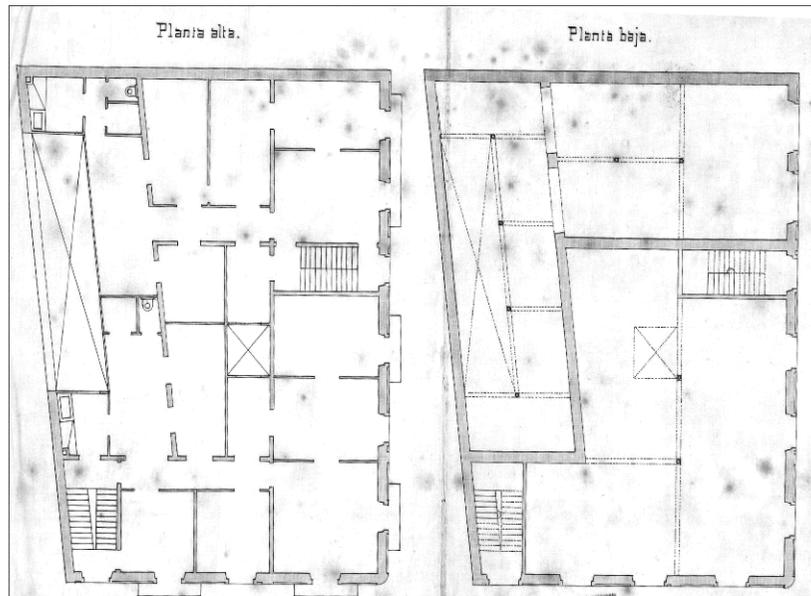
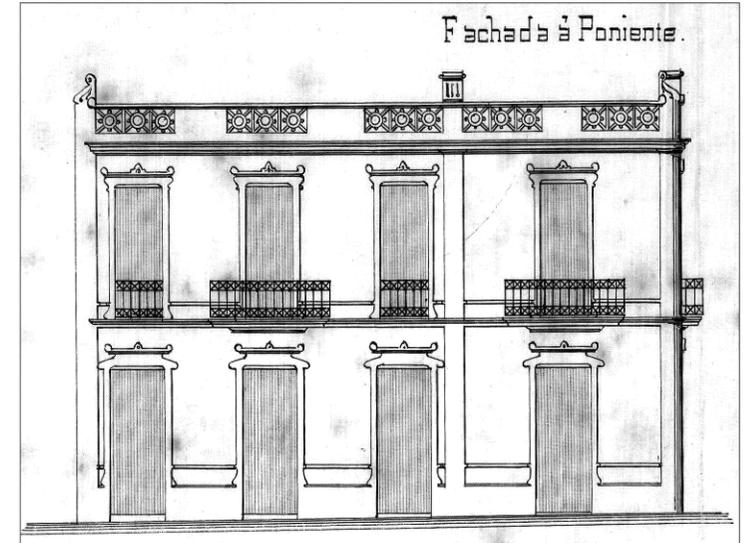
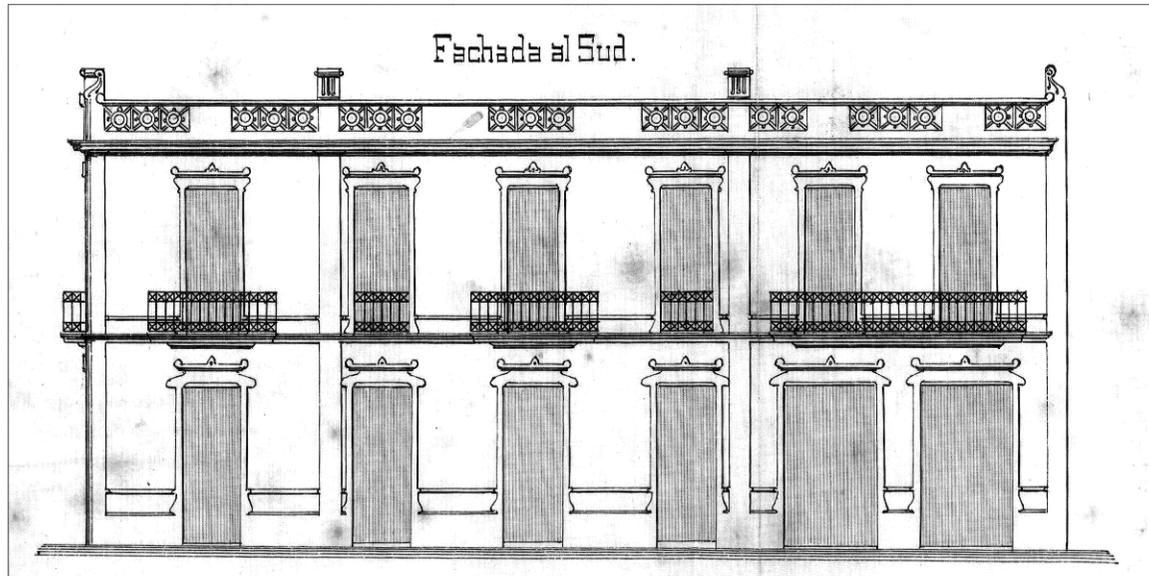
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909 (construcción) / 1925 (ampliación)

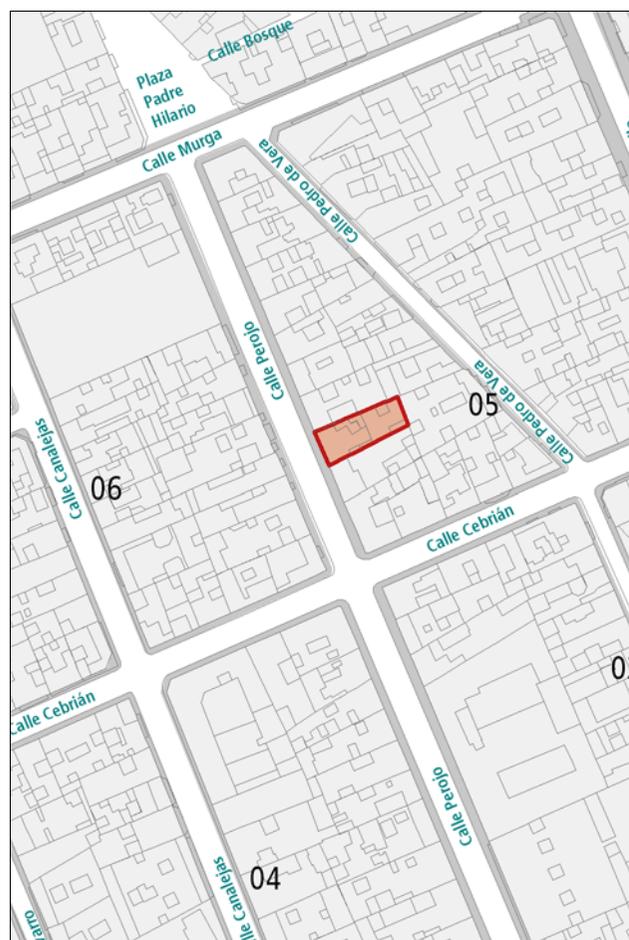
Autores: Laureano Arroyo / Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 51 leg. 38
A.H.P. de L.P.: año 1925 leg. En exp. 1909

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 18 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas resultante de un primer proyecto de 1909 (L.Arroyo) y el añadido de 3ª planta en 1925 (R.Masanet). La composición combina la vertical de la pilastra con la horizontal del zócalo, líneas de forjado y cornisa. Es un dibujo académico en la que se separa la parte del cuerpo del acceso y la "sala" se representa con el balcón corrido. Los huecos se diferencian por plantas en la ornamentación y por los remates. Así la planta primera y tercera tienen cornisa y ornamentación ecléctica, mientras que la segunda se soluciona al modo modernista. Destaca, a su vez, la decoración sobre el pretil donde se repite esa mezcla.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915, pese a sus reformas posteriores. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

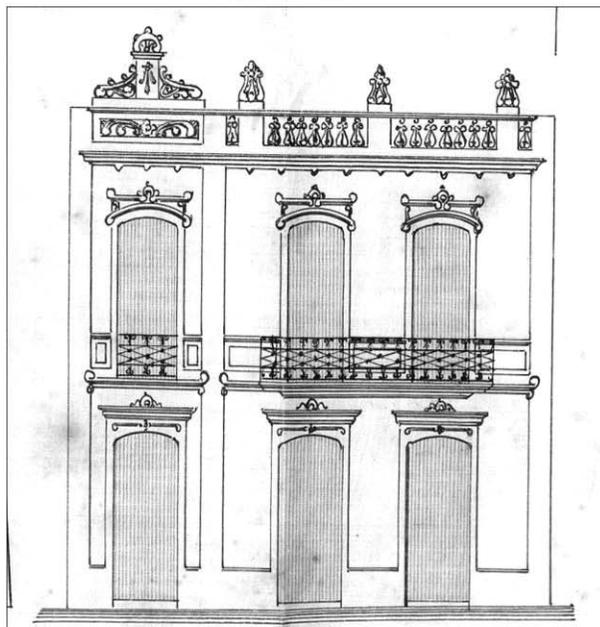
Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

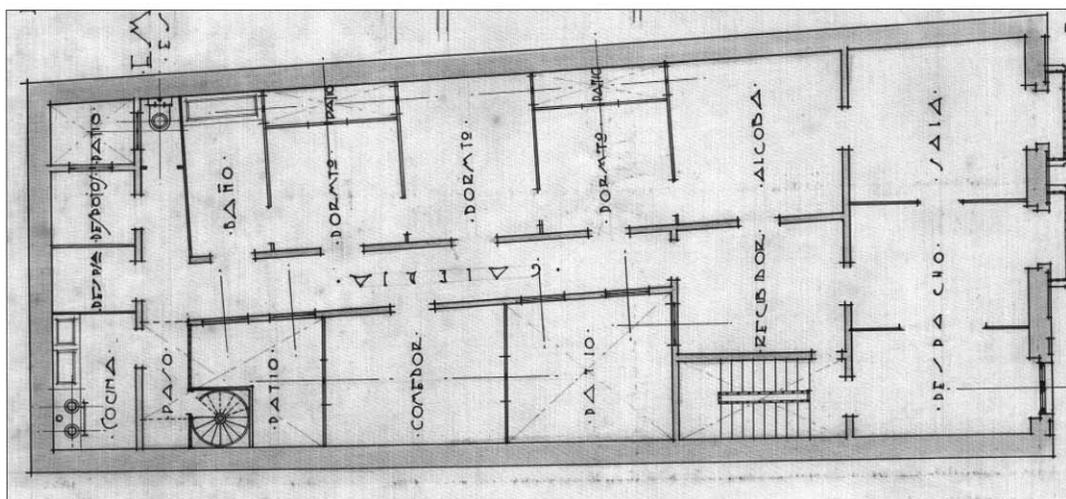
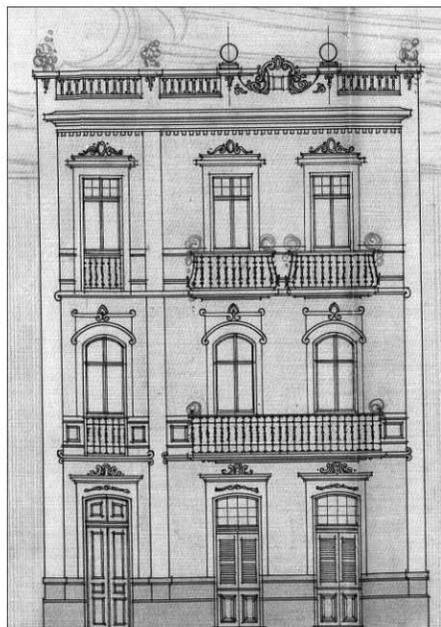
Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA

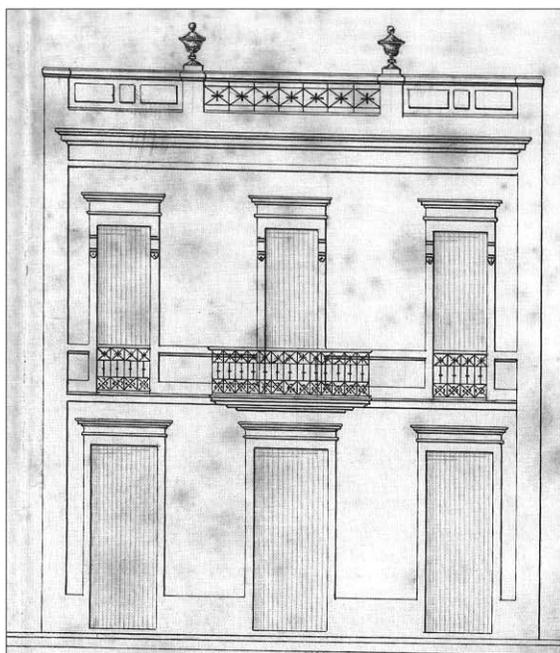
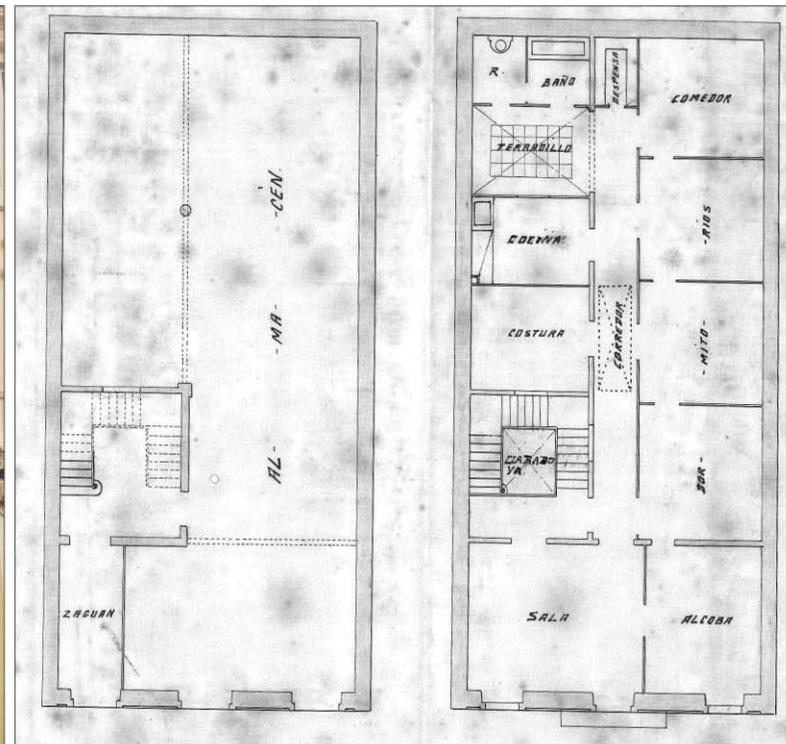
Proyecto original



Proyecto de ampliación



INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909

Autores: Laureano Arroyo

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 44 leg. 60

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 20 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que repite una de las composiciones tipo de esta arquitectura en cuanto la vertical de la pilastra separa el cuerpo del acceso, mientras el otro cuerpo se componen en la horizontal. El balcón corrido remarca esa horizontalidad. Los elementos decorativos eclécticos se centran sobre el pretil y de los dinteles de los huecos altos. El tipo residencial es el de corredor central a partir de la antesala en primera crujía. Representativa de la extensa obra del arquitecto Laureano Arroyo, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915, pese a sus reformas posteriores. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

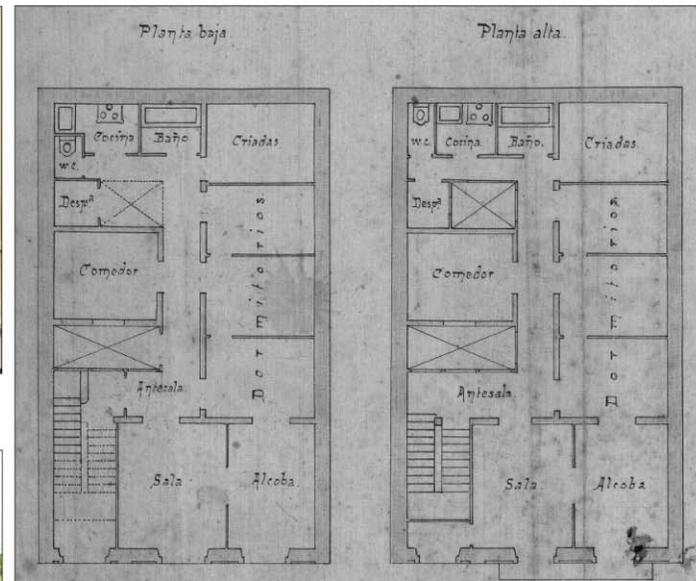
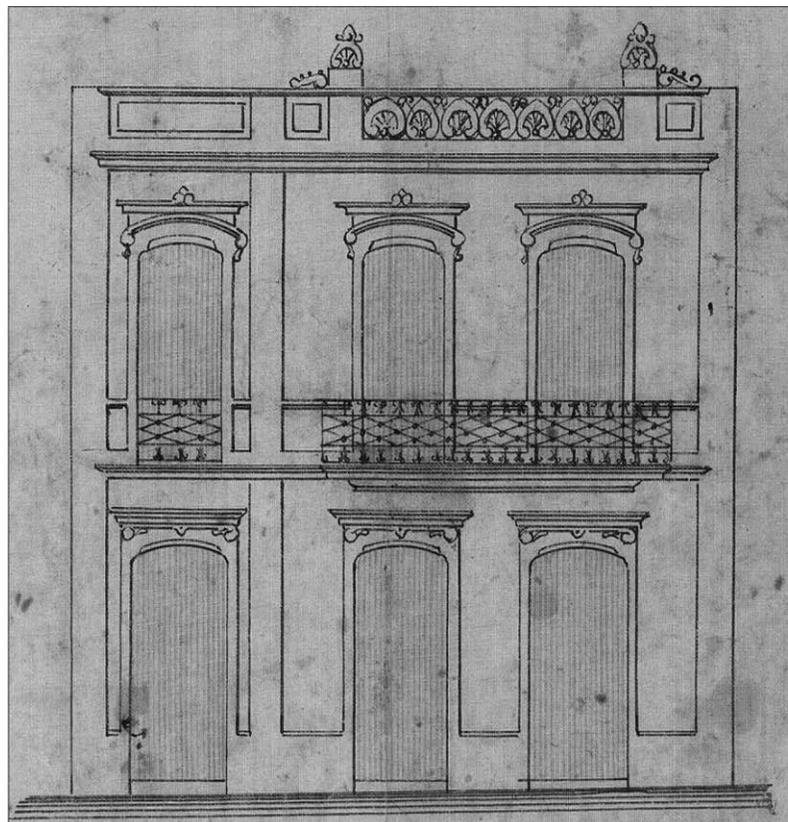
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionada a conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1908 (construcción) / 1924 (ampliación)

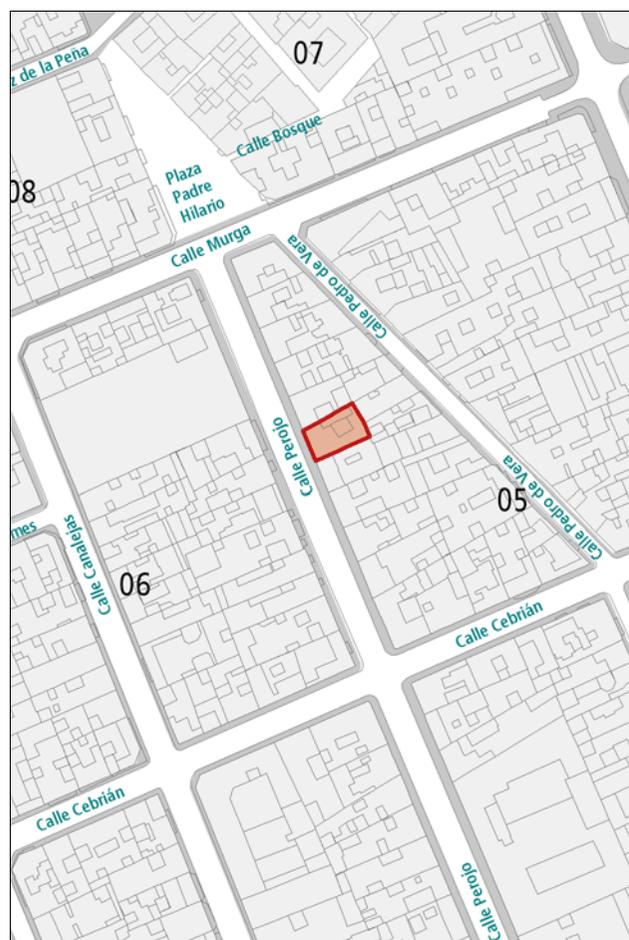
Autores: Laureano Arroyo / Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1908 exp. 612. Nº de orden: 7
A.H.P. de L.P.: año 1924 exp. 4 leg. 49

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 21 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas resultante de un proyecto originario de 1908 (L. Arroyo) y un segundo de ampliación en 1924 (F. Navarro). Presenta una composición simétrica marcada por el ritmo de huecos y con balcón en los huecos centrales de planta alta. La ornamentación sobre los dinteles de esos huecos es ecléctica. El arquitecto suele enmarcar y ritmar con pilastras, aumenta la ornamentación, así como variar el tipo de huecos. Conserva las cualidades de estructura y estilo compositivo de la arquitectura de ese período.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915, pese a sus reformas posteriores. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

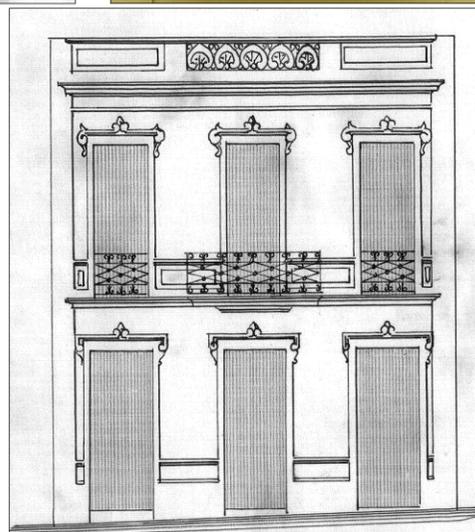
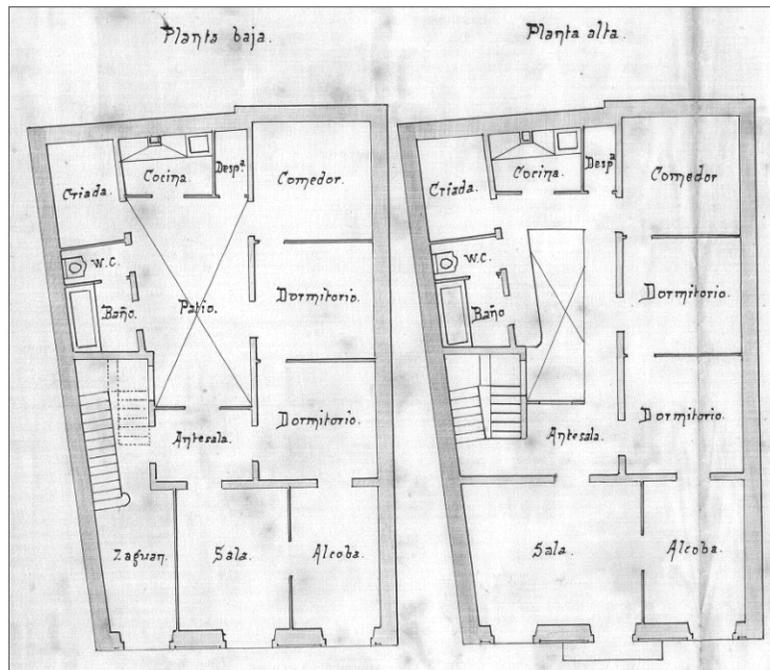
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionada a conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1905

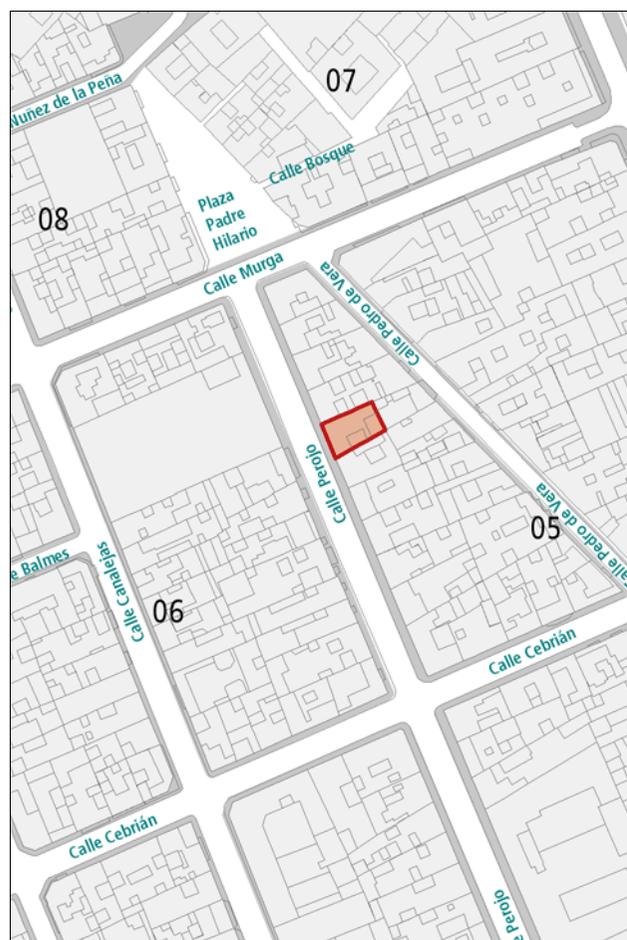
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1905 exp. 580. Nº de Orden: 6

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 22 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas de composición académica que representa el modelo de planta alta con ordenación simétrica por el ritmo de huecos y la marcada horizontalidad. Incluye un balcón corrido en los huecos centrales de la planta superior. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad. Conserva las cualidades de estructura y estilo compositivo de la arquitectura de ese período.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

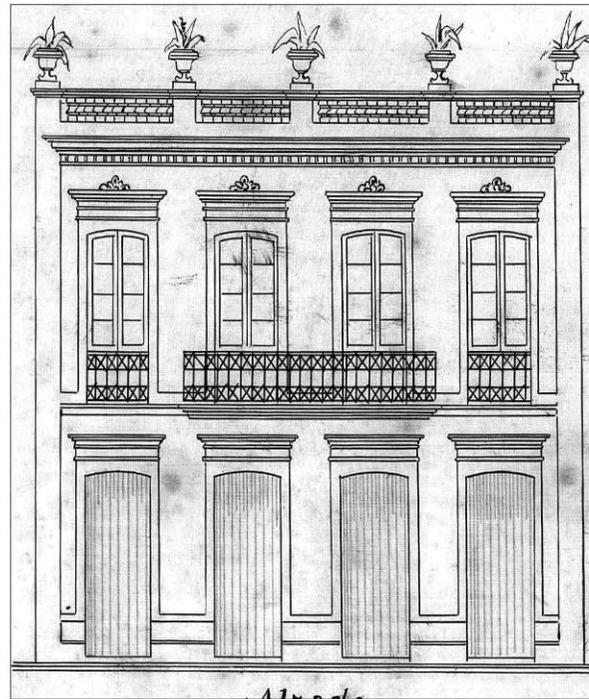
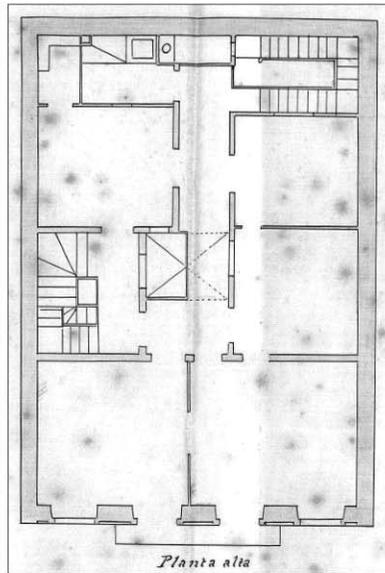
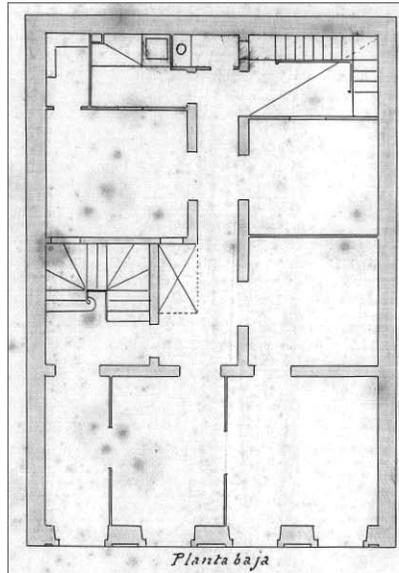
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1908 (construcción) / 1937 (reforma)

Autores: Laureano Arroyo / Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1908 exp. 133 leg. 44
A.H.P. de L.P.: año 1937 exp. 186 leg. 115

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 04 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas con una composición simétrica se confía al ritmo de los huecos y a las bandas decorativas que van de medianera a medianera, así como a las bandas horizontales. Destaca en el alzado la combinación decorativa de elementos eclécticos con los modernistas de los esgrafiados en los pretiles, así como la calidad de la carpintería del zaguán. Sin embargo, el alzado trasero se soluciona con escasa decoración y con una tribuna cerrada que se adosa. La vivienda de planta alta sigue el tipo de corredor central a partir de la antesala, mientras que la planta baja es para dos viviendas con accesos independientes, uno a cada fachada.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915, pese a sus reformas posteriores. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

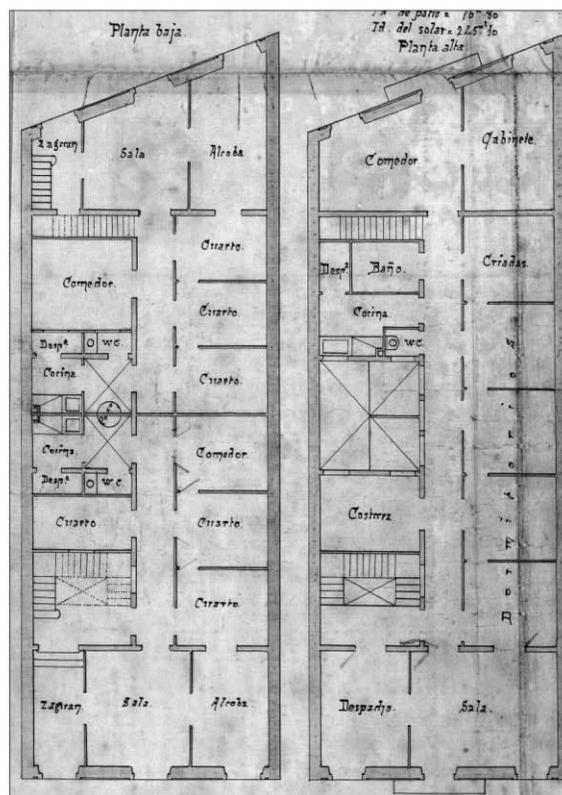
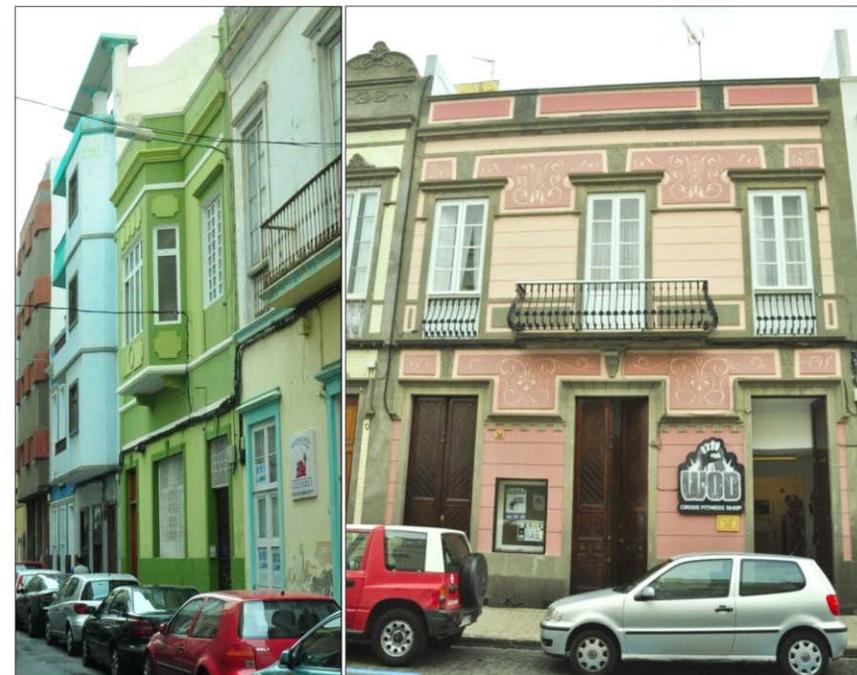
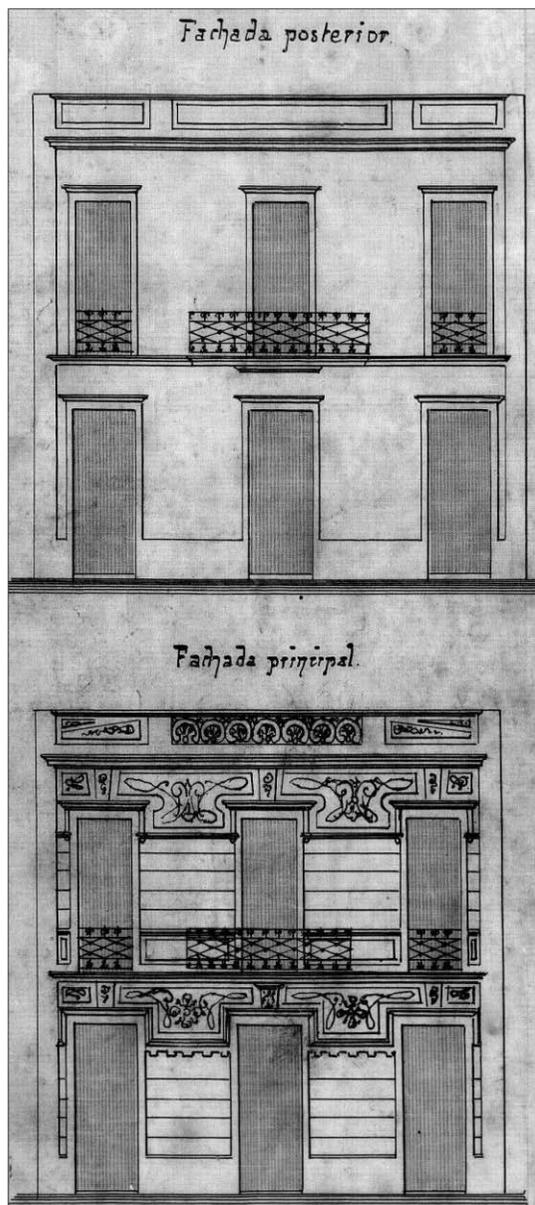
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Sin Uso

Usos otras plantas: Sin Uso

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1912

Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1912 exp. 38 leg. 45

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 03 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que repite la composición del colindante (C/. Perojo, 36), en especial por la banda decorativa de cantería que va de medianería a medianería. La ornamentación combina elementos eclécticos con otros modernistas y destacan los remates curvos sobre los pretilos laterales. Por su parte, los balaustres de los antepechos son modernistas. La vivienda sigue uno de los tipos residenciales de ensanche con galería centrada a partir de la antesala en primera crujía y la planta baja se subdivide para dos viviendas con accesos independientes, uno a cada fachada.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

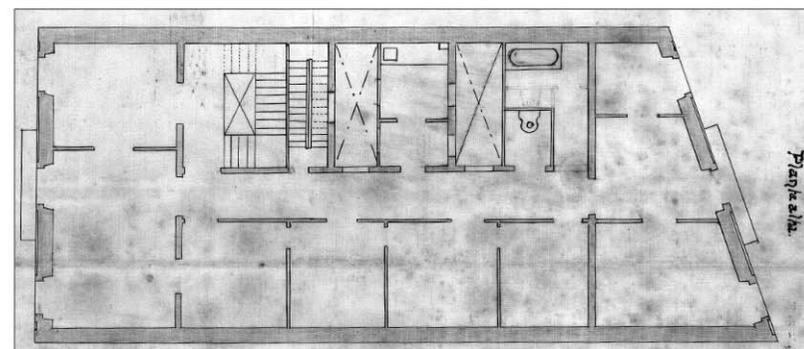
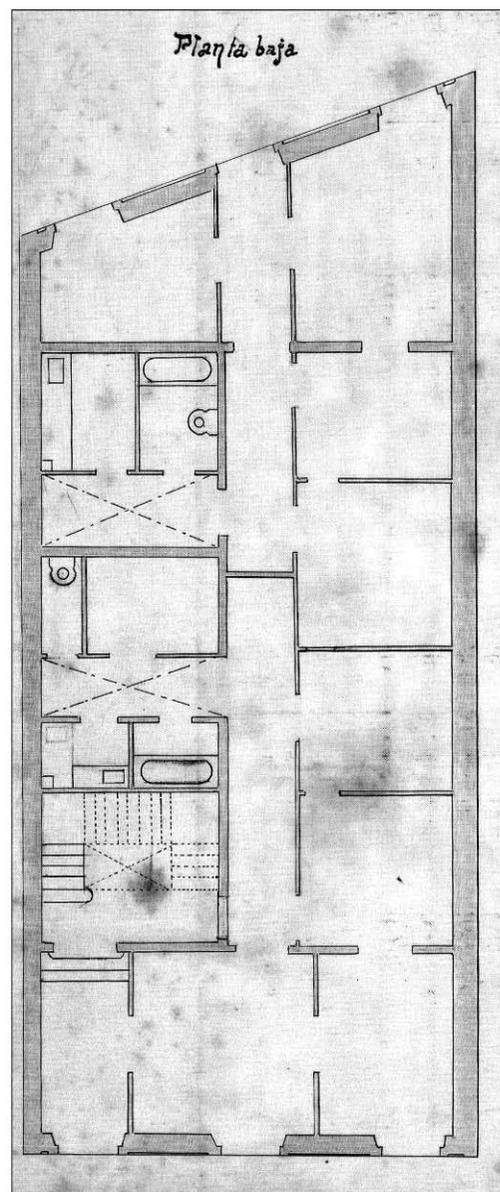
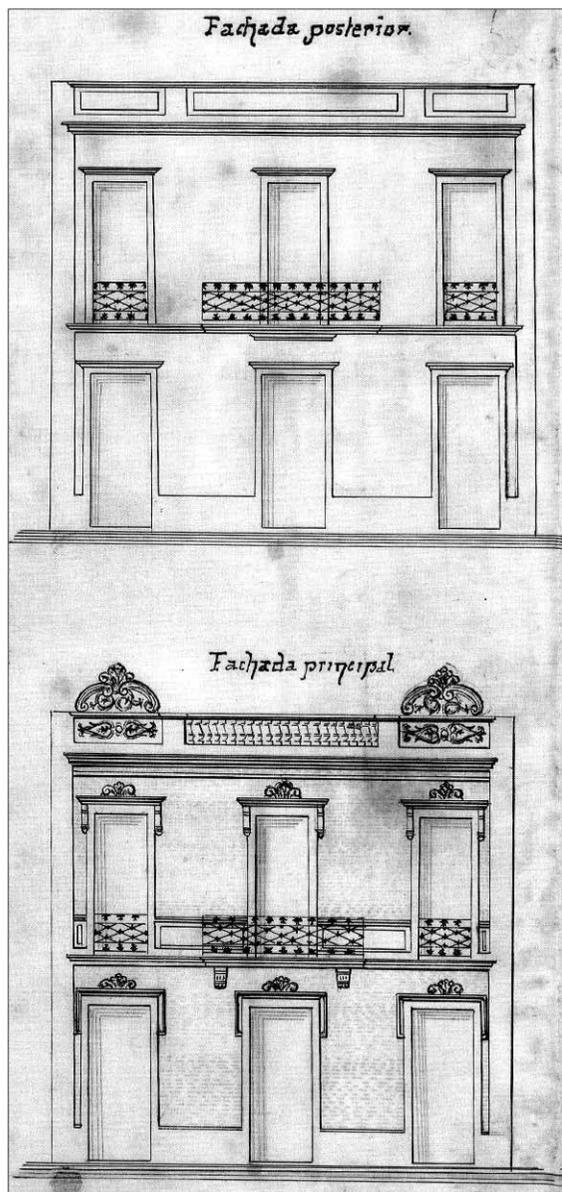
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1913

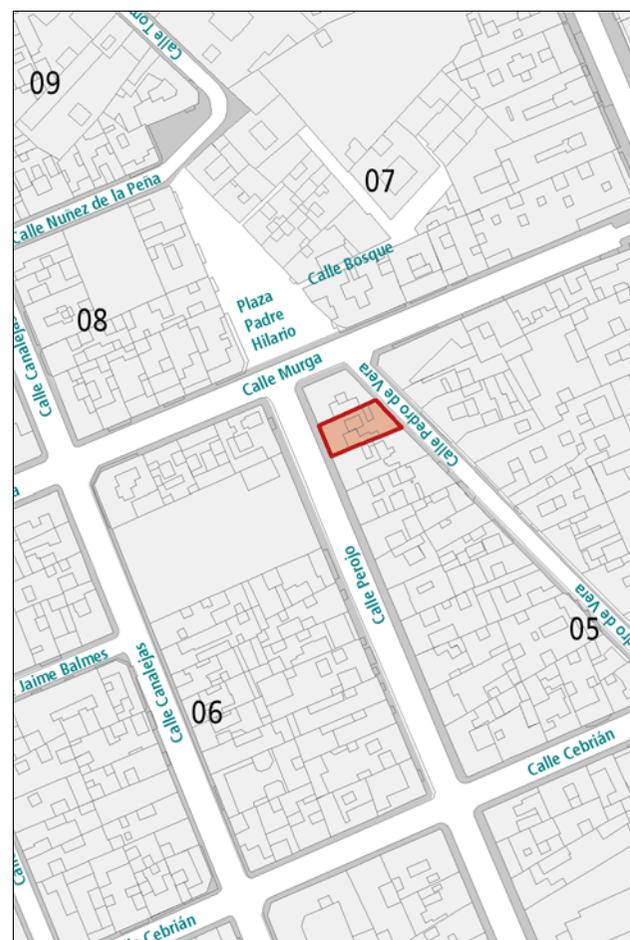
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1913 exp. 142 leg. 48

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 02 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que repite la composición de los edificios colindantes (C/. Perojo 36 y 38). Aquí la composición horizontal y simétrica se confía al ritmo de huecos. Sin embargo, la ornamentación es sólo ecléctica y se centra sobre los dinteles de los huecos. Por su parte, el alzado trasero repite la composición tripartita pero carece de aquellos elementos ornamentales del alzado principal. Las viviendas siguen uno de los tipos residenciales del ensanche, con corredor central a partir de primera crujía pero, aquí, se abre un patio. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

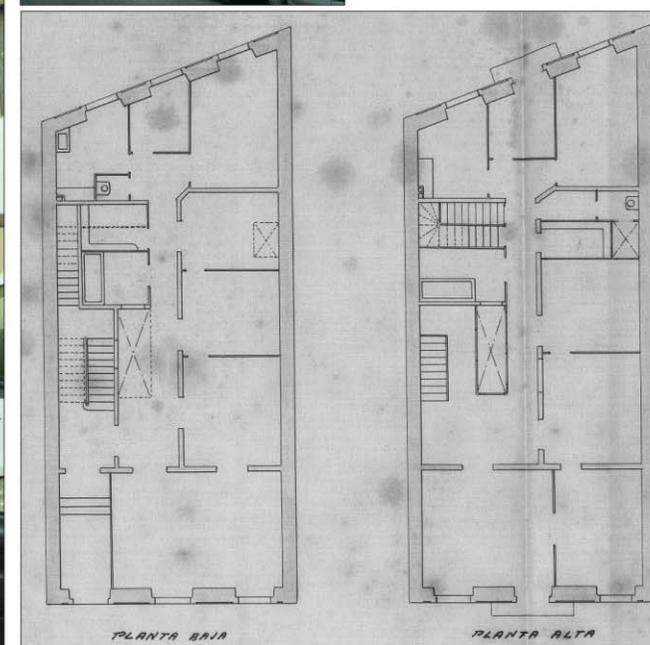
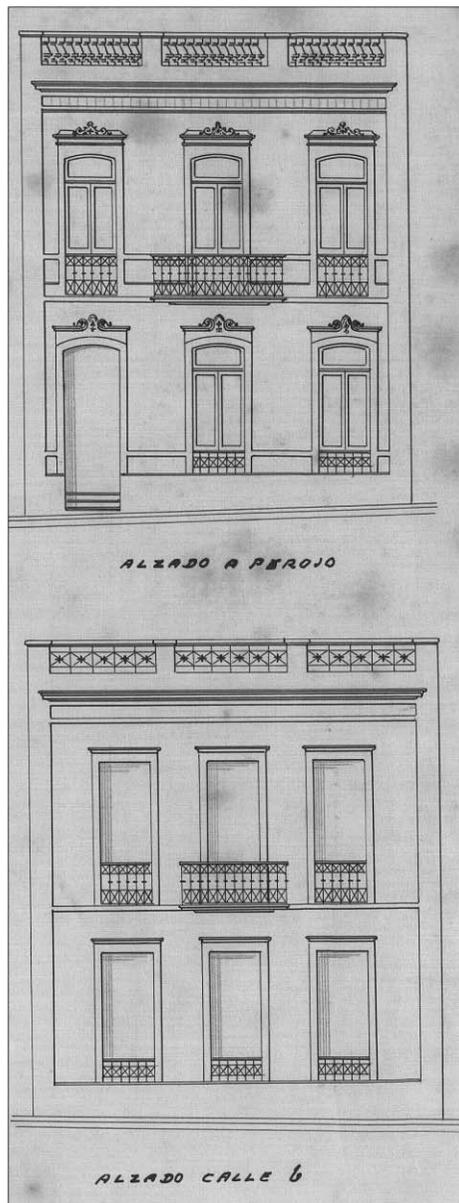
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1911 (construcción) / 1913 (ampliación) / 1937 (reforma) / 19

Autores: Fernando Navarro (incluida 1913) / Rafael Masanet / Salvador Fábregas

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1911 exp. 49 leg. 42
A.H.P. de L.P.: año 1937 exp. 136 leg. 114
A.H.P. de L.P.: año 1959 exp. 87 leg. 330

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **05**

Referencia catastral: 89935 01 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas resultante de un primer proyecto de 2 alturas (1911) y una ampliación consecutiva en que se añadió la planta superior (1913) por diseño de Fernando Navarro en ambos casos. Reformas posteriores ajustaron la estructura interior. Es un edificio con alzados académicos y de dominio compositivo horizontal se basan en el ritmo que marcan los huecos. Así, y sólo en la fachada a la calle Perojo, una pilastra articula la vertical y separa el cuerpo del acceso. La ornamentación escasa es ecléctica y se centra sobre los dinteles de los huecos o en los frontones curvos. Sólo los frontones curvos con mensulas decoradas se diferencian en estos alzados homogéneos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

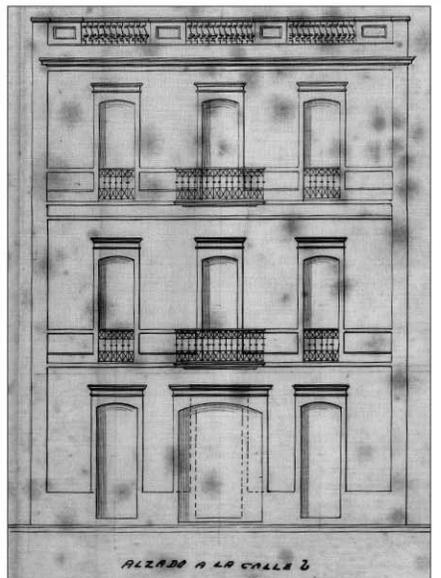
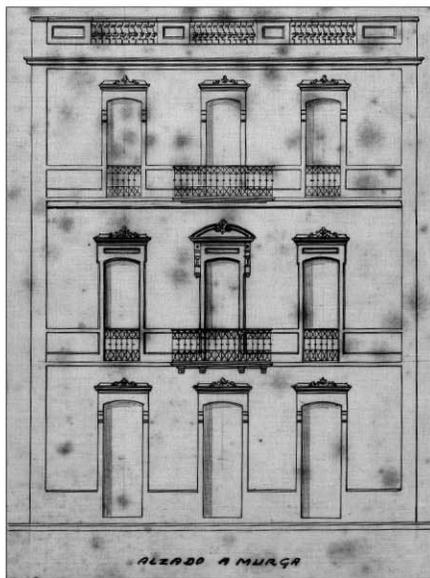
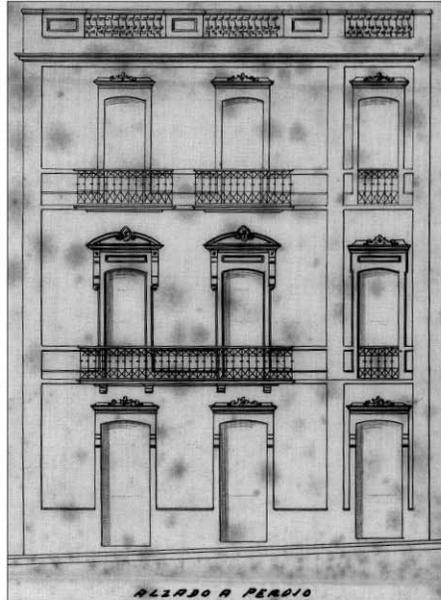
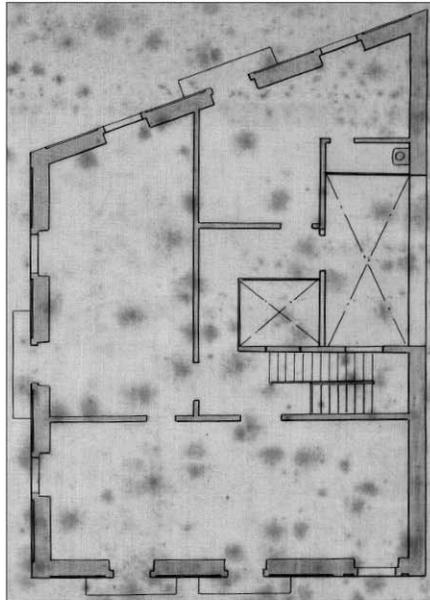
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Comercial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1907 (construcción) / 1942 (reforma)

Autores: Laureano Arroyo / Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1907 exp. 603 leg. 34
A.H.P. de L.P.: año 1942 exp. 56 leg. 138

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 12 DS5089S

89933 13 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas en esquina que diferencia sus alzados en la composición, pues en el alzado a la calle Perojo se articula la vertical con una pilastra. La ornamentación escasa es ecléctica y se centra en las enjutas de los arcos y sobre los dinteles de los huecos de planta alta. Sigue el tipo residencial en esquina con patio central y circulación por galería en "U" que sirve a las habitaciones y servicios. El proyecto integró con diseño conjunto el actual inmueble de C/. Cebrián, 38 que hoy conforma una vivienda diferente. Representativa de la extensa obra del arquitecto Laureano Arroyo, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica en esquina de primeras décadas del siglo XX. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

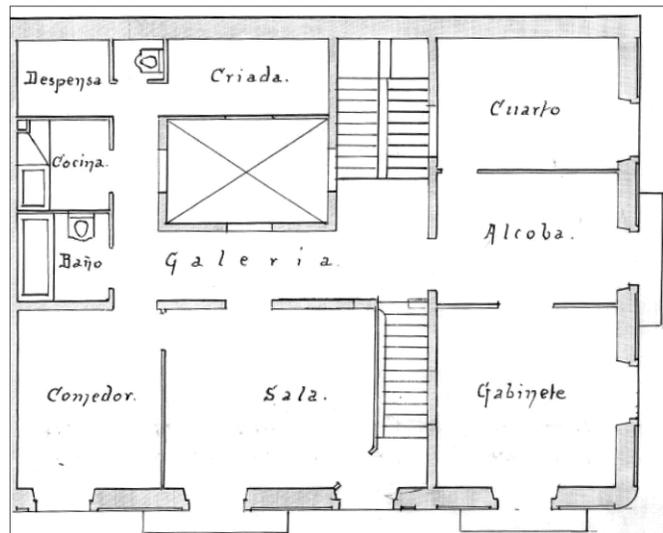
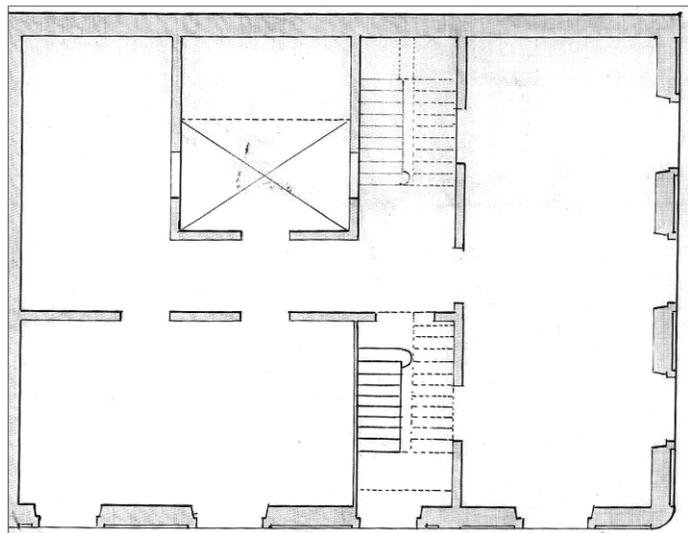
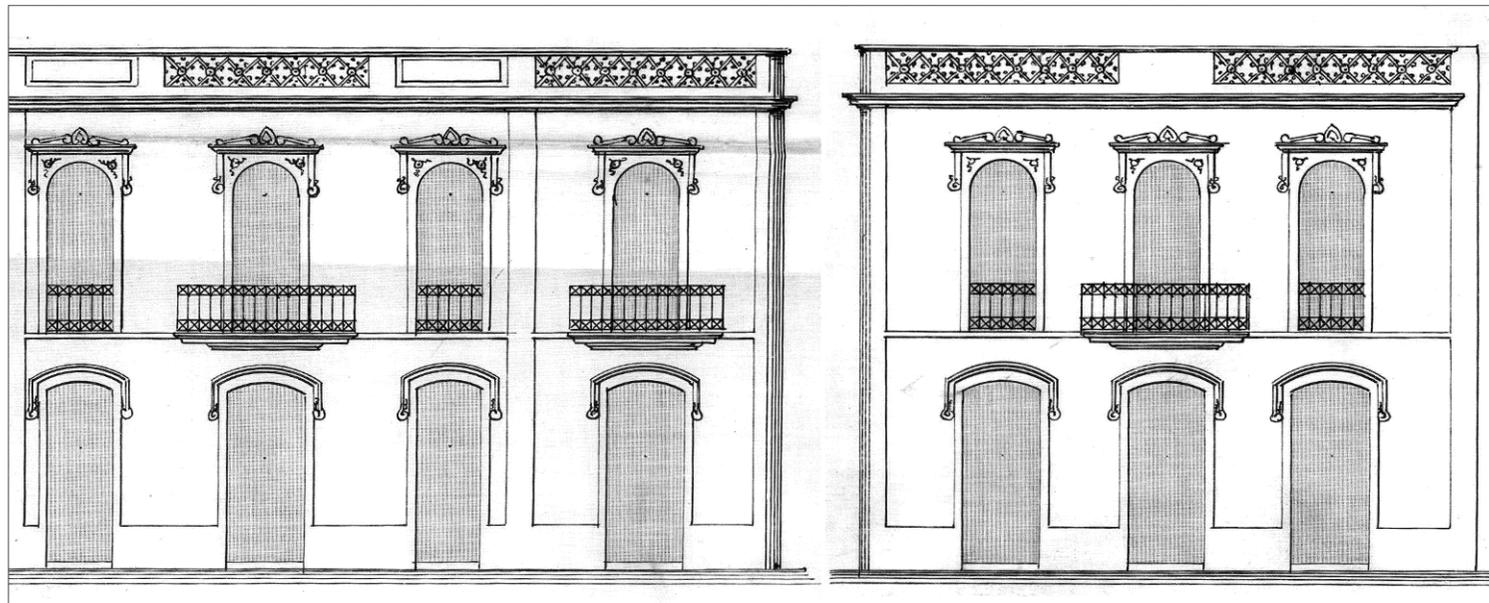
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

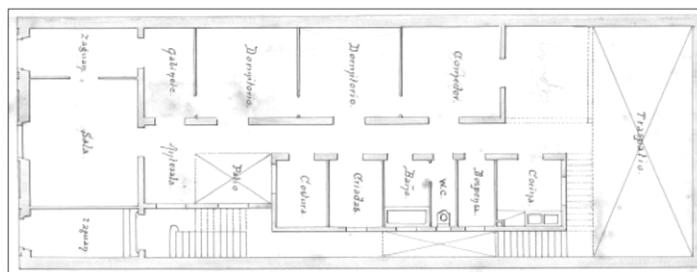
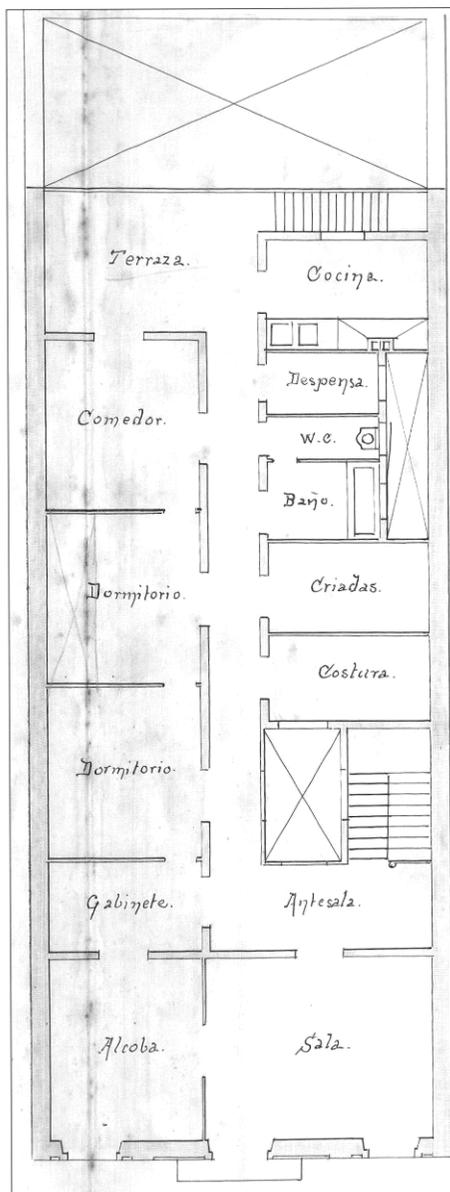
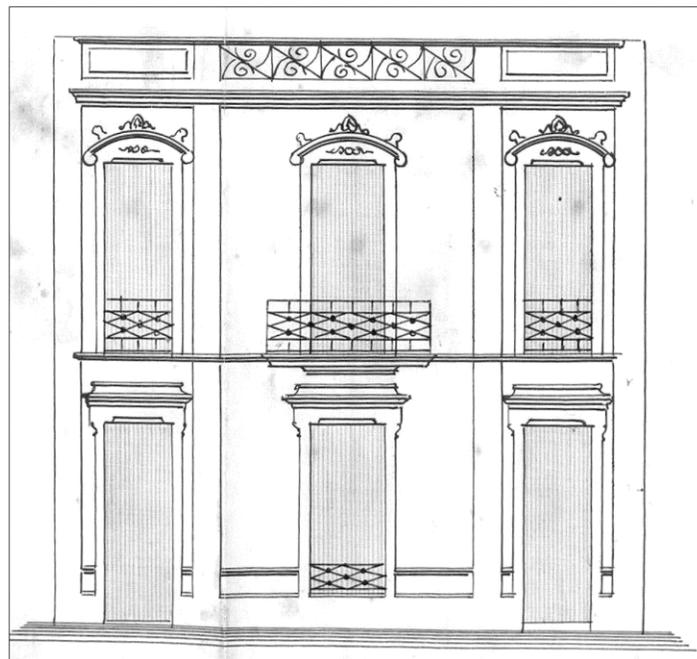
DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1909

Autores: Laureano Arroyo

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1909 exp. 52 leg. 38

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 09 DS5089S

89933 10 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas con apreciable simetría en el que la composición se debe al ritmo de huecos y por adición de dos viviendas con balcón central y acceso descentrado. Esta composición es de dominio horizontal. La ornamentación, ecléctica, se centra sobre los dinteles de planta alta, mientras que la del pretil es de traza geométrica. La rejería de los balcones es de calidad. Las viviendas siguen el tipo de corredor en "L", con patios de gran desarrollo en la medianería. Por otra parte, el baño transita a la crujía intermedia. Representativa de la extensa obra del arquitecto Laureano Arroyo, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Interés cronológico indiscutible. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

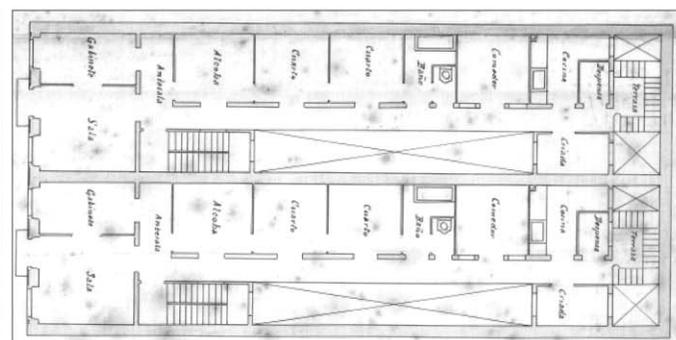
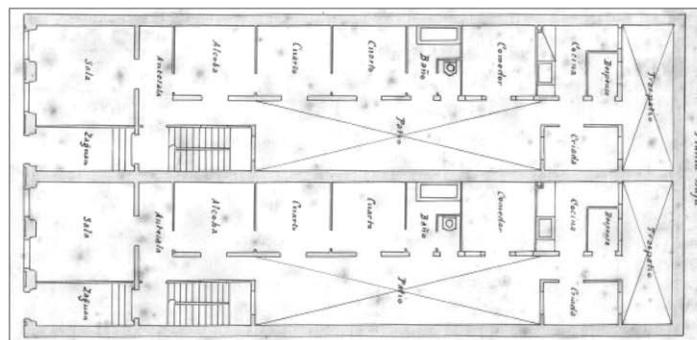
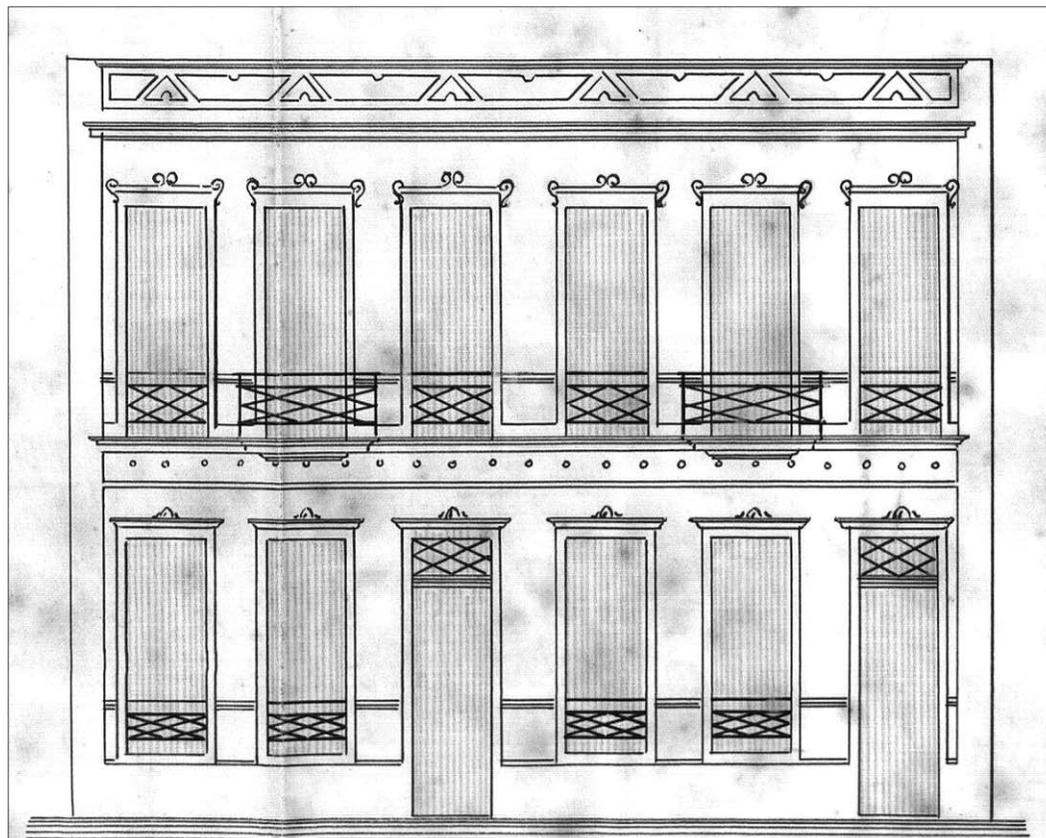
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionada a conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial
Usos otras plantas: Residencial
Estado de conservación: Bueno

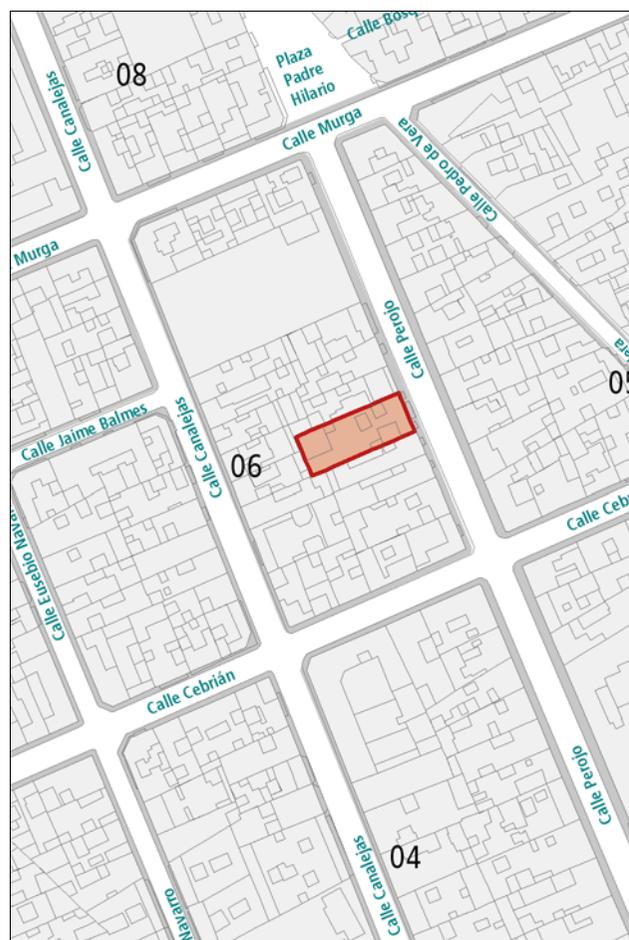
Régimen de propiedad: Privada
Titularidad: Particular

Fecha: 1925
Autores: Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1925 exp. 95 leg. 67

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**
Referencia catastral: 89933 08 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas con una gran calidad volumétrica, tipológica y compositiva de fachada así como de materiales por el revestimiento cerámico de la fachada y un magnífico pavimento de loseta hidráulica en toda la primera planta. Destacan en la fachada el mirador-balcón, los huecos en óculo y la rejería, de gran calidad formal. El zaguán y escalera principal son de mármol blanco, y también destacan los azulejos del zaguán por su diseño y calidad. Por otra parte su tipología con acceso de servicio independiente hasta el jardín trasero es interesante y peculiar. Representativa de la extensa obra del arquitecto Rafael Masanet, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1920

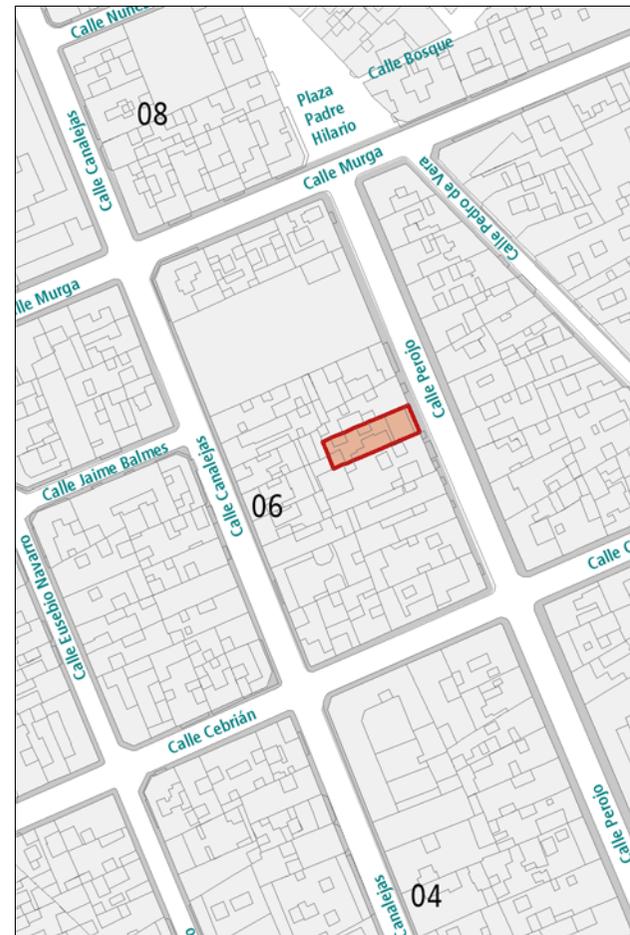
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1920 exp. 11 leg. 56

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 07 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas cuya composición se basa en un alzado disimétrico con una horizontalidad dominante. De ornamentación escasa, en ella se destaca el balcón corrido de planta alta para dos huecos agrupados. Sigue uno de los tipos residenciales de ensanche con un paso central pero introduce, en planta alta, el "hall" detrás del cuerpo de escalera, mientras que el baño transita a la crujía intermedia. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Pese a su construcción a partir de un diseño ed 1920, se incluye en el conjunto de los ejemplos representativos de la arquitectura académica entremedianeras anterior a 1915. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1924

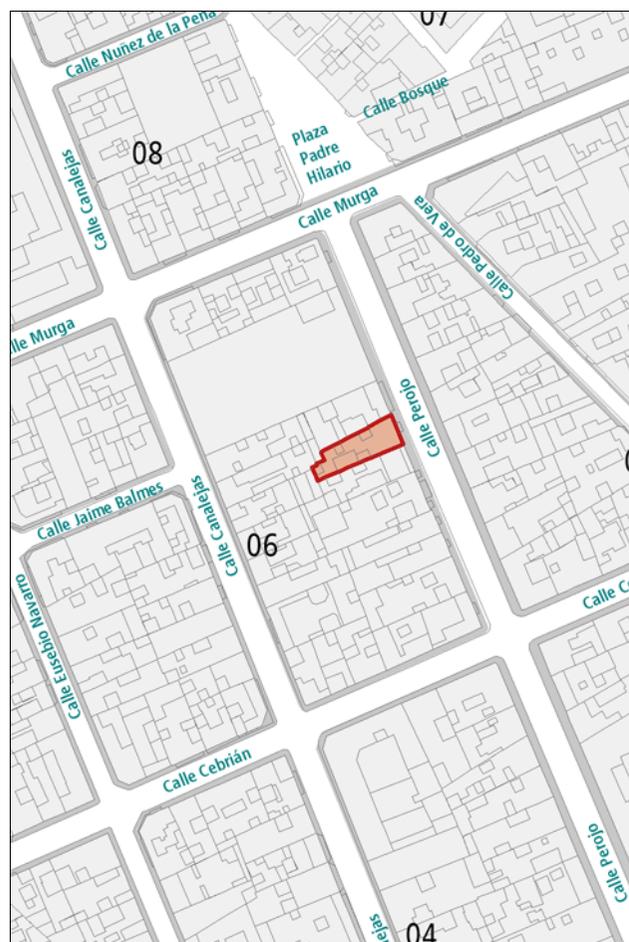
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1924 exp. 80 leg. 64

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 06 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas definido por una arquitectura académica con elementos compositivos del eclecticismo clasicista. Se diferencia la planta baja para almacén, de las altas para viviendas por el tipo de huecos y el tratamiento de los recercados. En especial, destaca la cornisa curva que remate la parte central del edificio. Las viviendas siguen uno de los tipos residenciales de ensanche con corredor central a partir de primera crujía pero presenta la novedad del hall en tercera crujía junto a un patio en medianería, mientras que el comedor y el baño transitan a la crujía intermedia.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

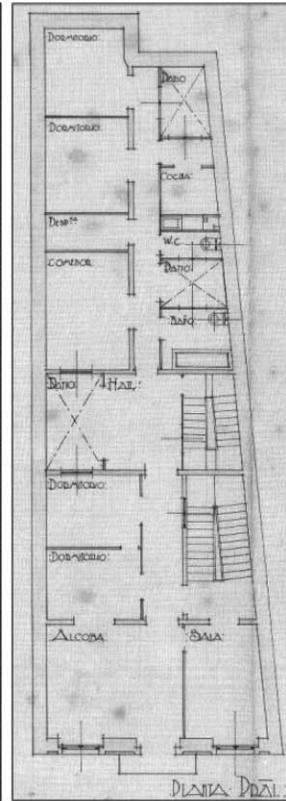
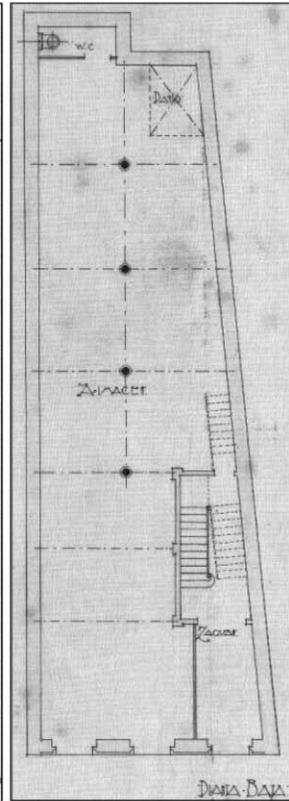
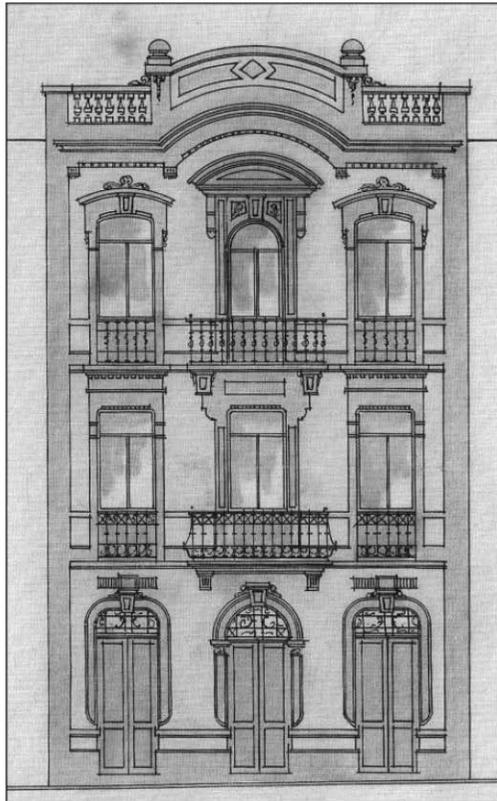
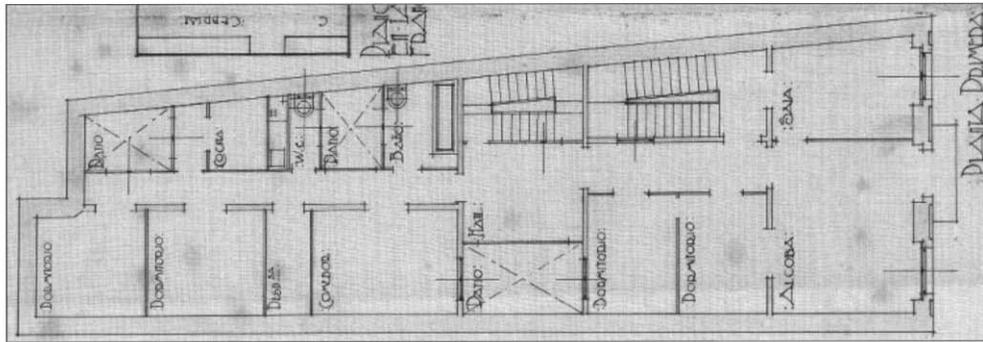
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Dotaciones y Equipamientos

Usos otras plantas: Dotaciones y Equipamientos

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915

Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 69 leg. 51

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 04 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Amplio inmueble que recuerda las formas de la arquitectura académica entremedianeras, pero con una marcada influencia de los elementos y composición propia de la arquitectura industrial de las primeras décadas en la ciudad. Los alzados son simétricos y compuestos a partir de pilastras que articulan y ritman las fachadas, aunque el zócalo, la línea del forjado, la cornisa y el pretil, combinan la horizontalidad. Por otro lado, la parte central se diferencia por el tipo de hueco y su remate sobre el pretil. Aquí un triglifo "decó" lo ornamenta.

Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras con variante industrial-garaje. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

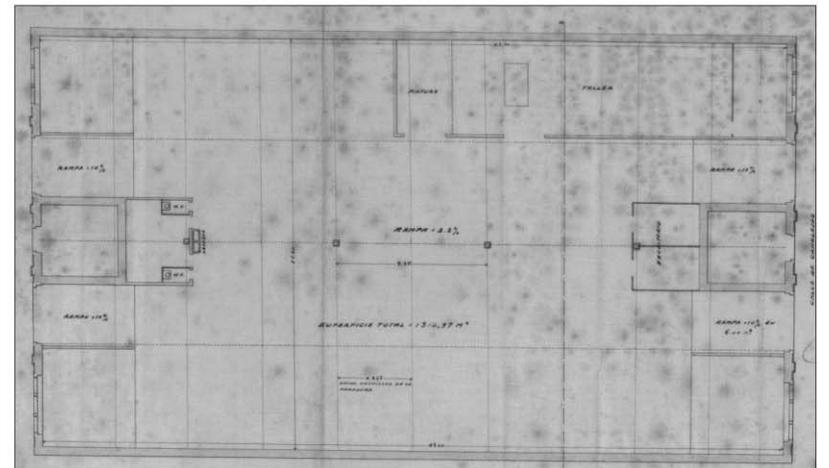
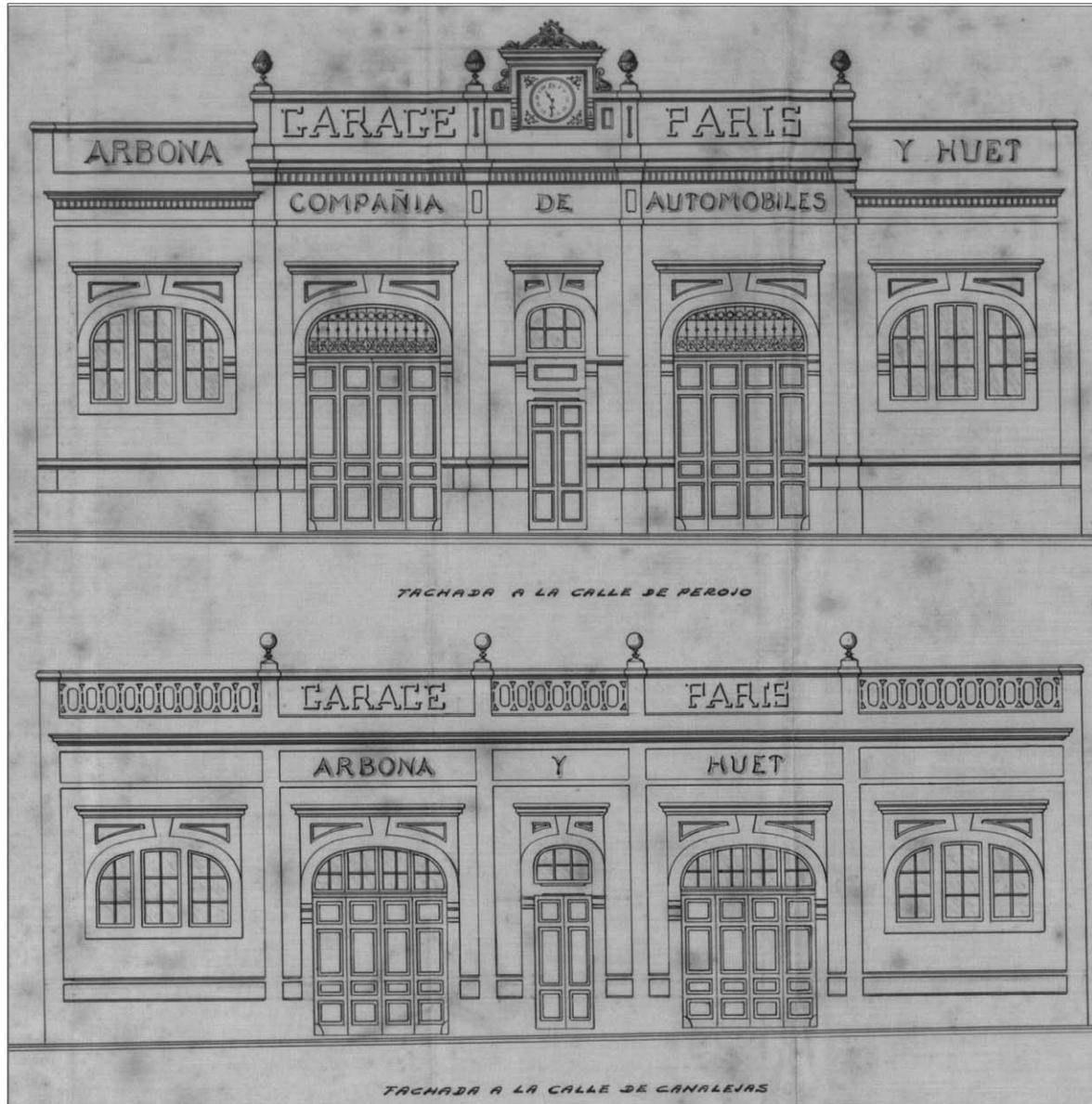
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial, Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Recreativo-Ocio

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915

Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 46 leg. 51

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 03 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas en esquina que compone los alzados combinando la horizontalidad dominante con la vertical que marcan las pilastras. Un mismo tipo de hueco se repite y sólo cambian por plantas la solución de su cornisa, recta o curva, y la ornamentación. En tal sentido se trata de un edificio académico - ecléctico con alguna decoración modernista. Las viviendas siguen uno de los tipos residenciales en esquina con patio en segunda crujía y circulación en "U" que sirve a las crujías a la calle y a los servicios en medianería. Este edificio forma unidad proyectual con su colateral en la calle Murga, 33. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura académica entremedianeras con variante industrial-garaje. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

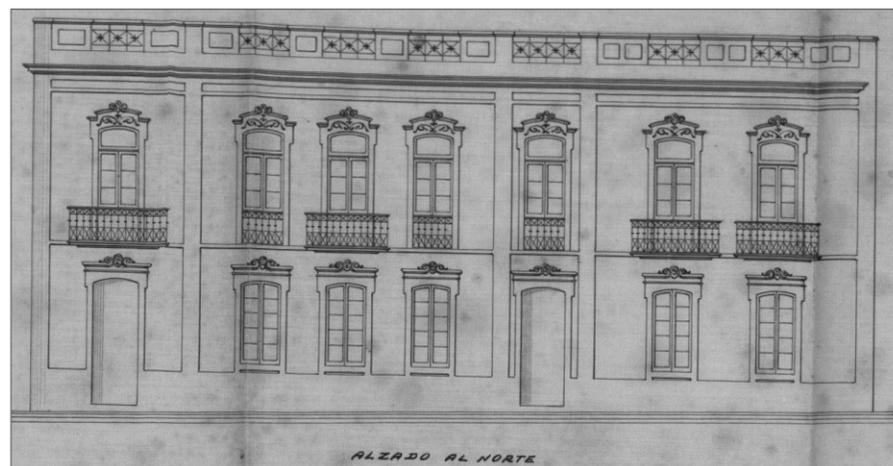
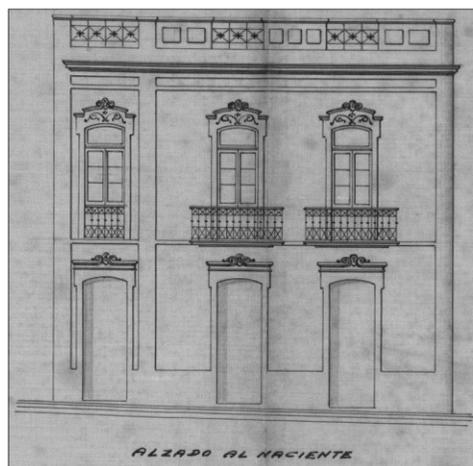
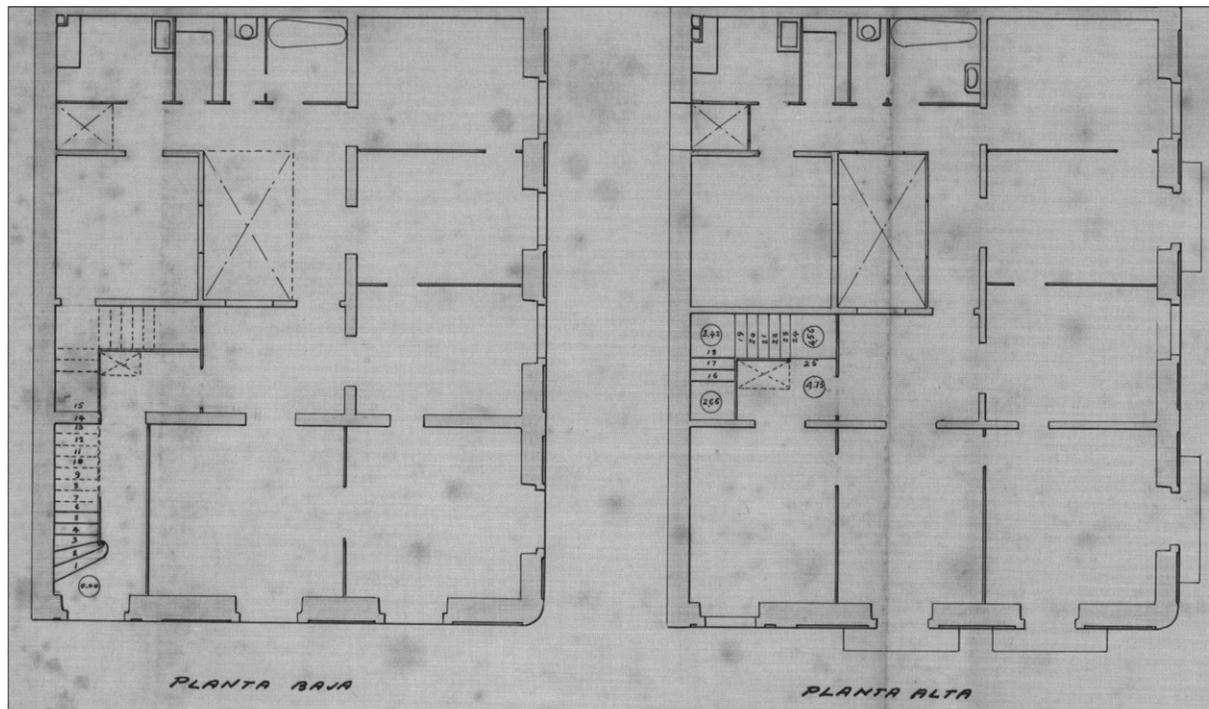
Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Oficinas

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915

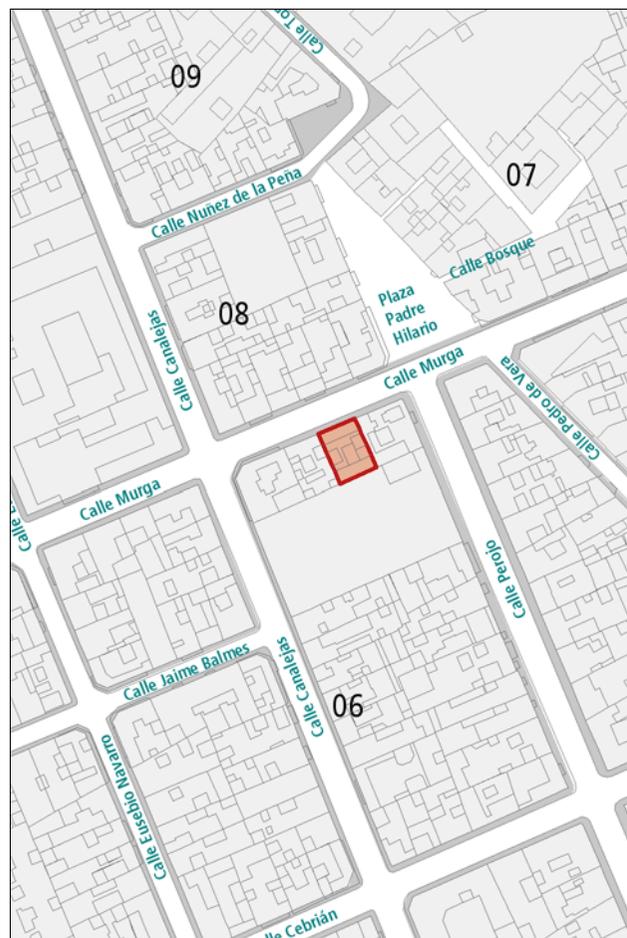
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 46 leg. 51

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **06**

Referencia catastral: 89933 02 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 2 plantas que compone los alzados combinando la horizontalidad dominante con la vertical que marcan las pilastras. Un mismo tipo de hueco se repite y sólo cambian por plantas la solución de su cornisa, recta o curva, y la ornamentación. En tal sentido se trata de un edificio académico-ecléctico con alguna decoración modernista. Las viviendas siguen uno de los tipos residenciales en esquina con patio en segunda crujía y circulación en "U" que sirve a las crujías a la calle y a los servicios en medianería. Este edificio forma unidad proyectual con su colateral en la calle Murga, 31. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

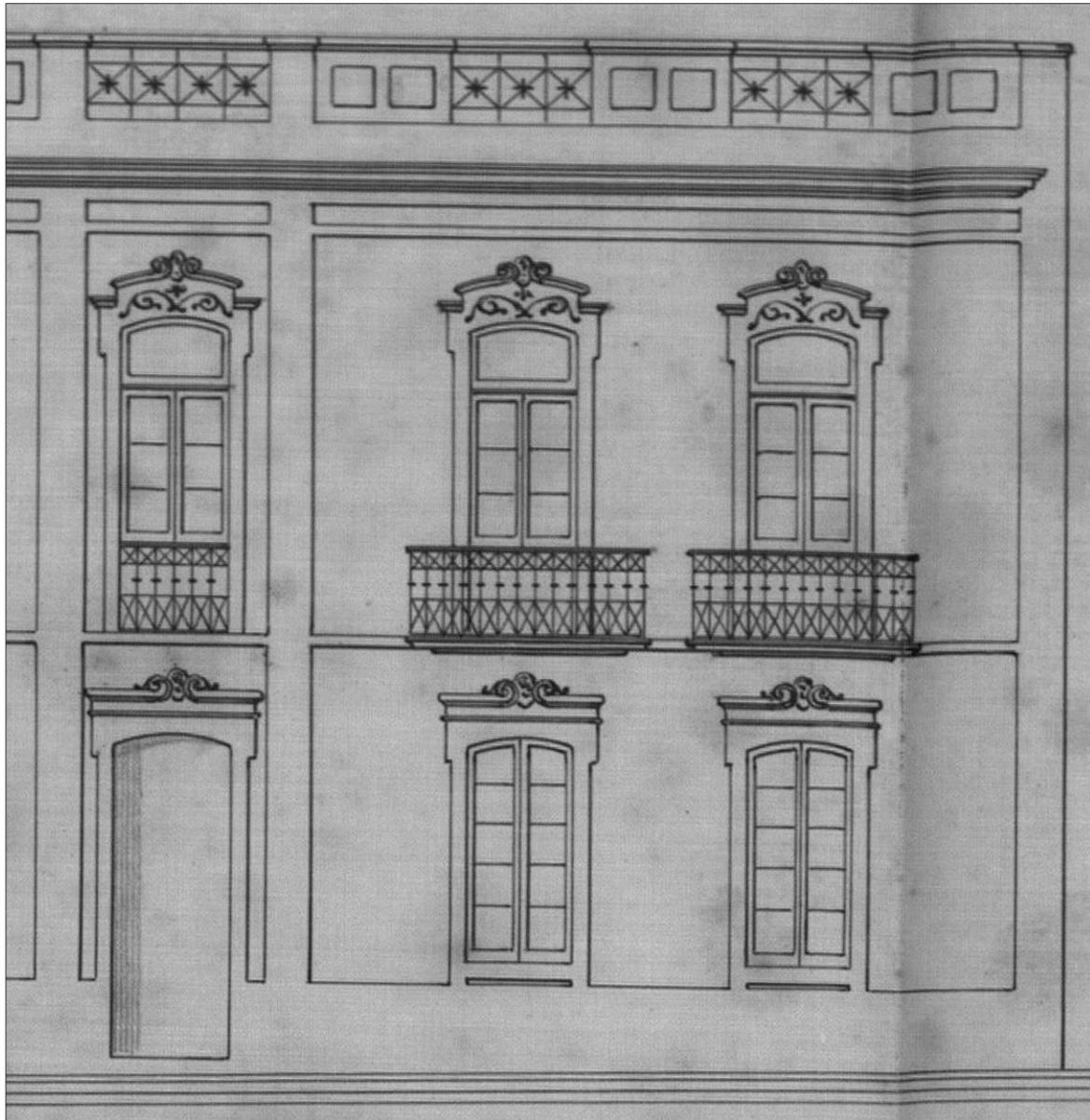
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Recreativo-Ocio

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1931

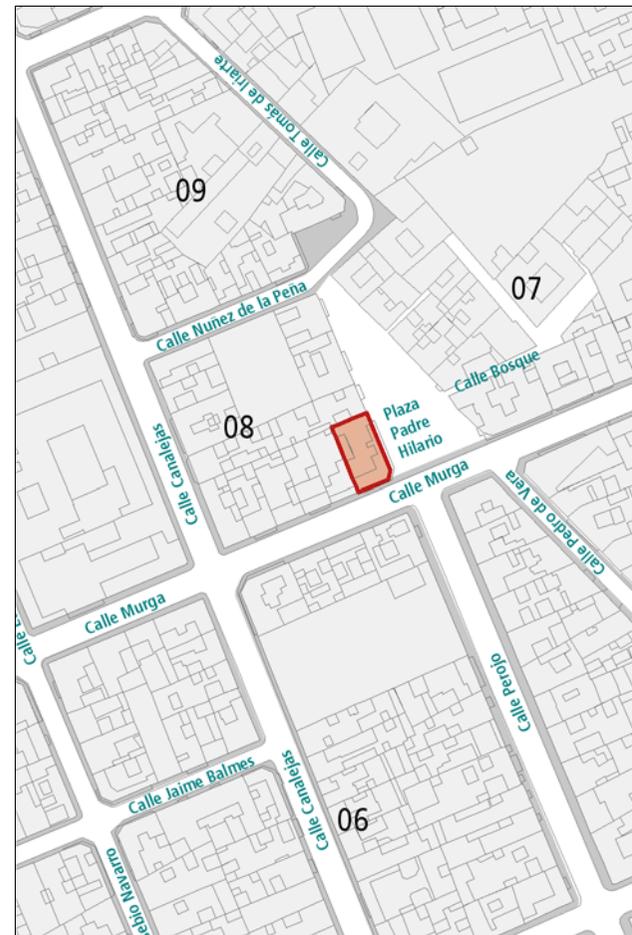
Autores: Miguel Martín Fernández de la Torre

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1931 exp. 389 leg. 54

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **08**

Referencia catastral: 88946 06 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas que forma grupo con el de la Plazoleta de Padre Hilario, 2. Destacan elementos racionalistas como los tipos de huecos y su agrupación, las carpinterías, los volados, así como el balcón abierto en esquina. La planta presenta la novedad del gran patio en la medianera, con las habitaciones en dos crujías que abren a la calle y al patio y con el tránsito de la cocina a la crujía intermedia, cerca del comedor. Representativa de la extensa obra del arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre, tanto en la composición del edificio como en sus elementos, formando parte de su producción arquitectónica durante las primeras décadas del siglo XX en la ciudad.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura racionalista de la ciudad histórica y los barrios tradicionales. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

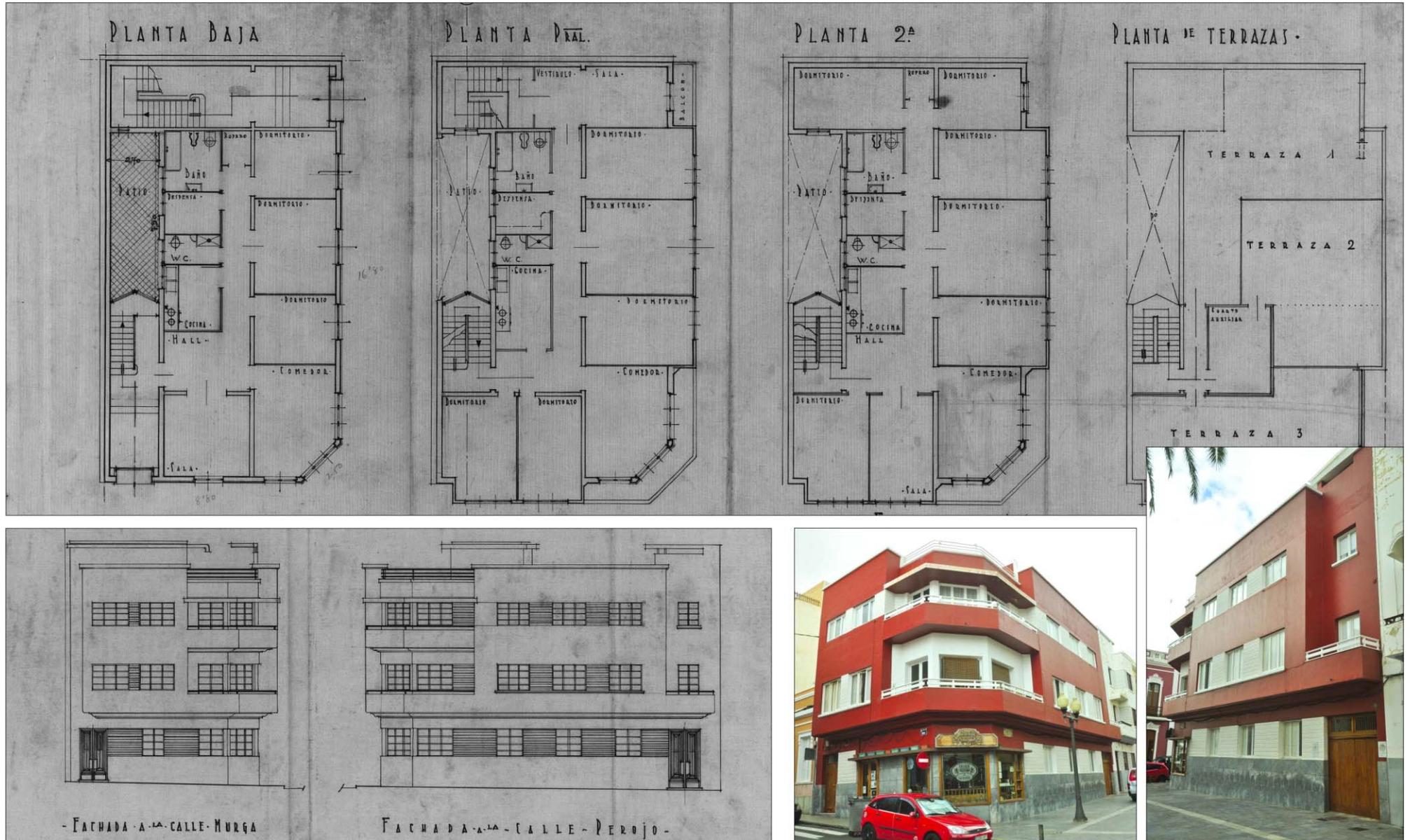
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1931

Autores: Miguel Martín Fernández de la Torre

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1931 exp. 433 leg. 100

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **08**

Referencia catastral: 88946 05 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Es un ejemplo de vivienda entremedianeras del momento inicial del racionalismo. En ese sentido están presentes ciertos estilemas como el tipo de hueco horizontal, las bandas horizontales por lajeado, así como la combinación de terraza, volado en las plantas altas o el volado sobre cubierta. Sin embargo, hay ciertos anacronismos como el tipo de hueco del zaguán o la ménsula corrida del volado. La planta sigue el tipo de patio en medianería y circulación doble que rodea totalmente el cuerpo de habitaciones a partir del hall, galería, pasillo y paso de servicio. Es de destacar el alzado al patio.

Representativa de la extensa obra del arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura racionalista de la ciudad histórica y los barrios tradicionales. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

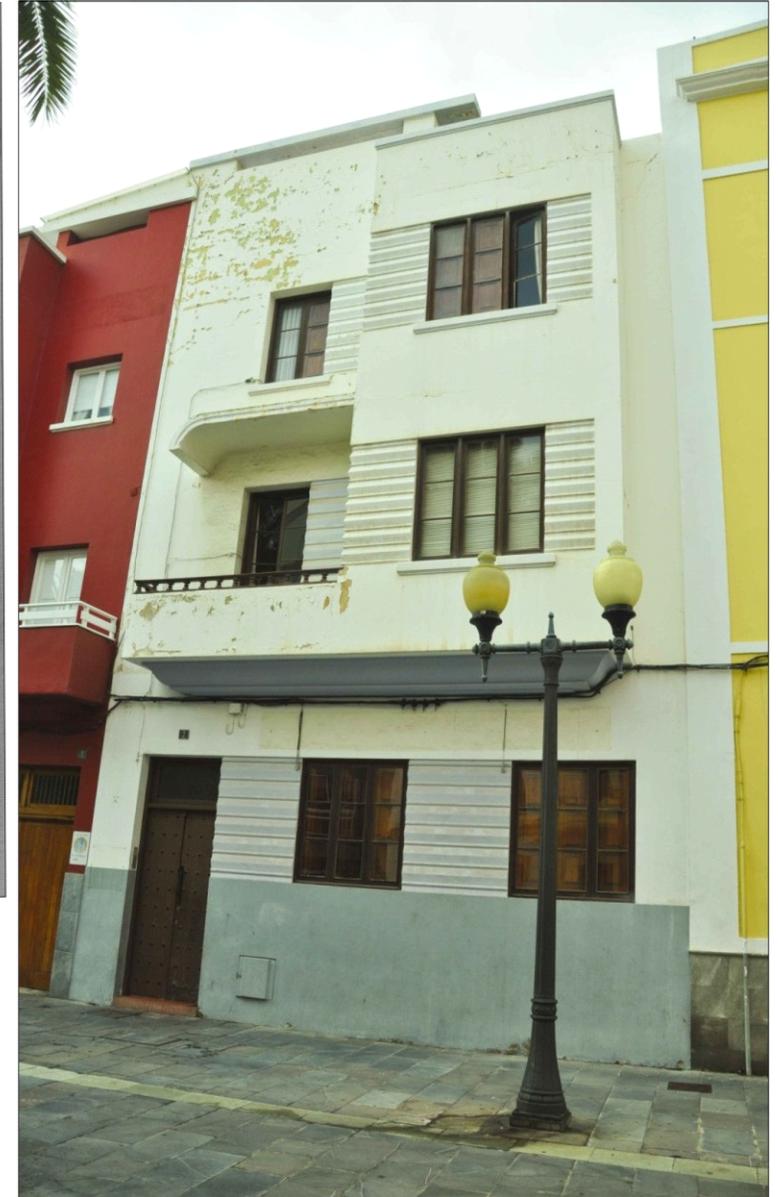
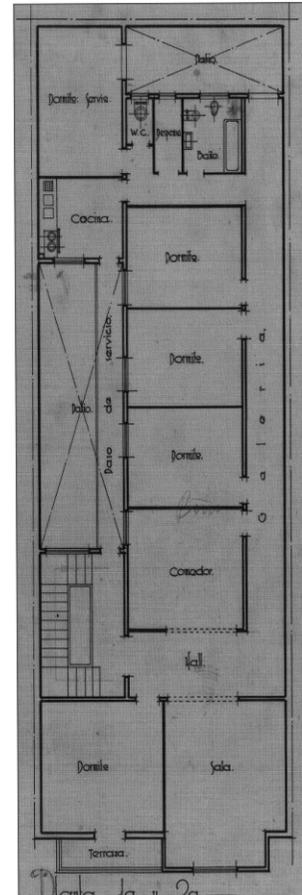
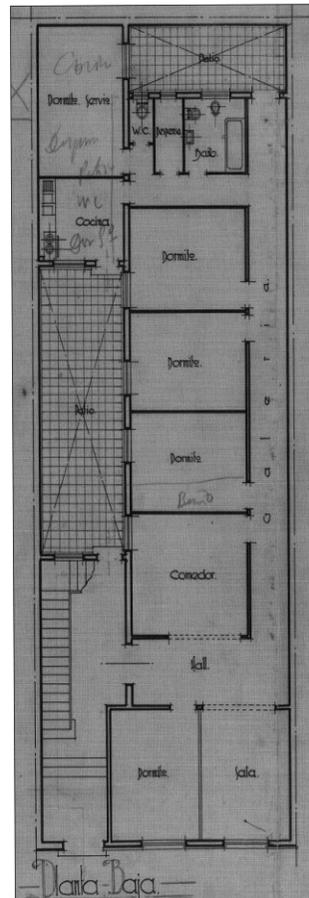
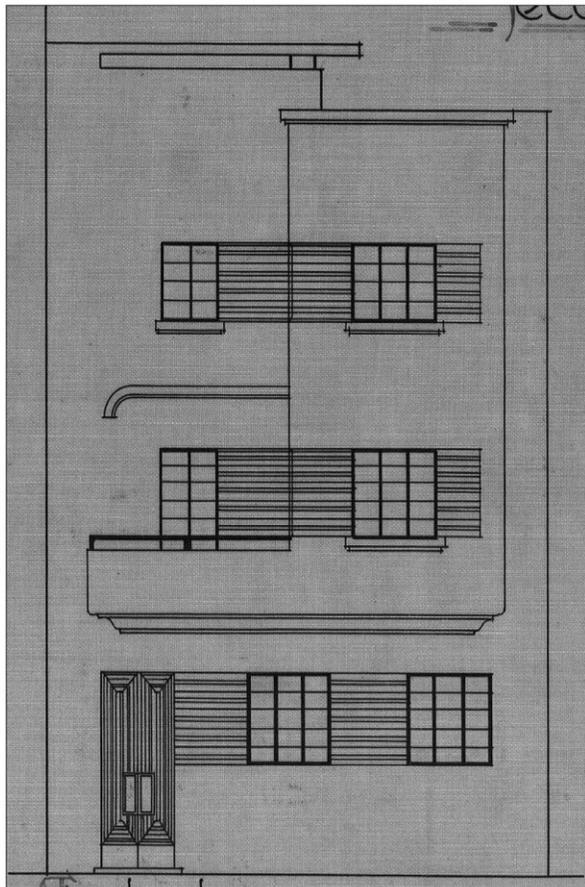
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1915 (construcción) / 1935 (ampliación)

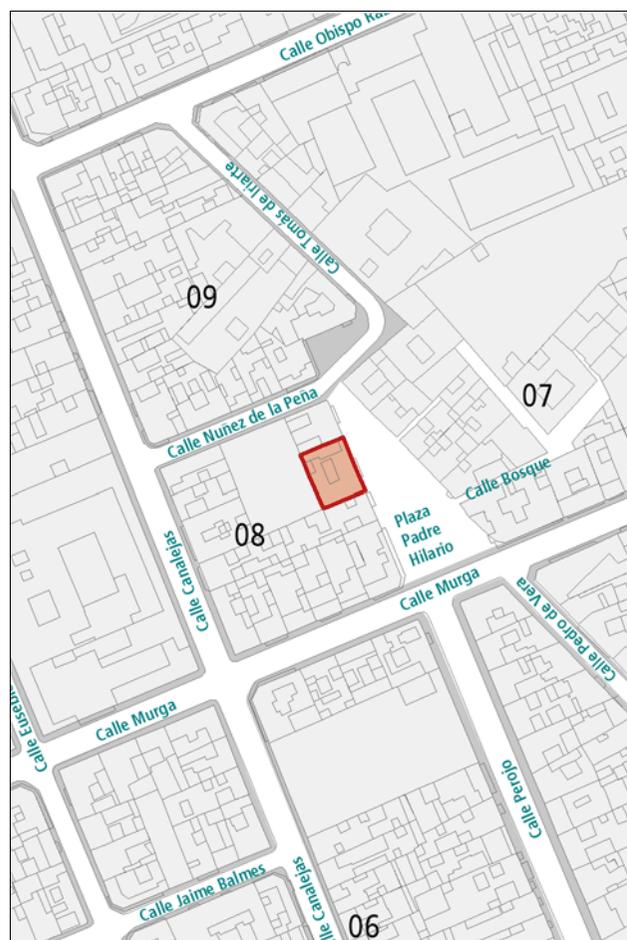
Autores: Fernando Navarro / Antonio Cardona

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1915 exp. 21 leg. 51
A.H.P. de L.P.: año 1935 exp. 216 leg. 107

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **08**

Referencia catastral: 88946 04 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas resultante de un proyecto original de 1915, al que se le añadió una tercera altura en una ampliación diseñada en 1935. Es uno de los ejemplos de vivienda de ensanche que sigue el tipo de patio central y con galería de circulación que abre a habitaciones y servicios. El alzado es de composición académica donde se combina la vertical marcada por las pilastras con la horizontal y donde los huecos marcan el ritmo de la composición simétrica. La ornamentación ecléctica se dispone sobre los huecos y los balcones centran la simetría.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

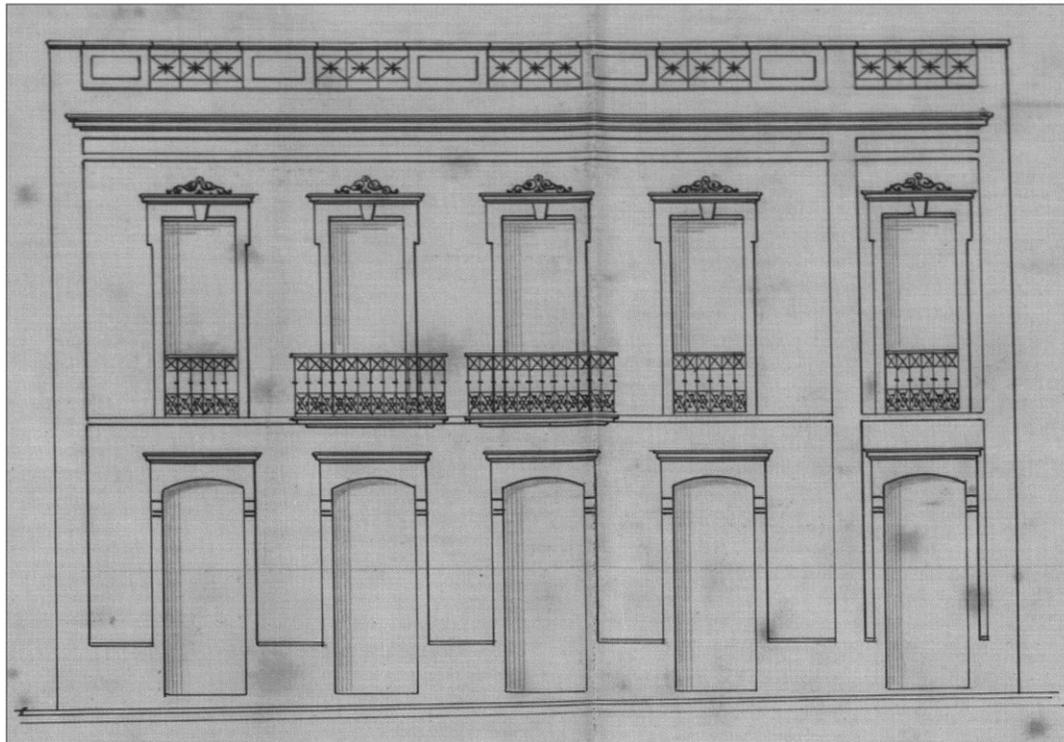
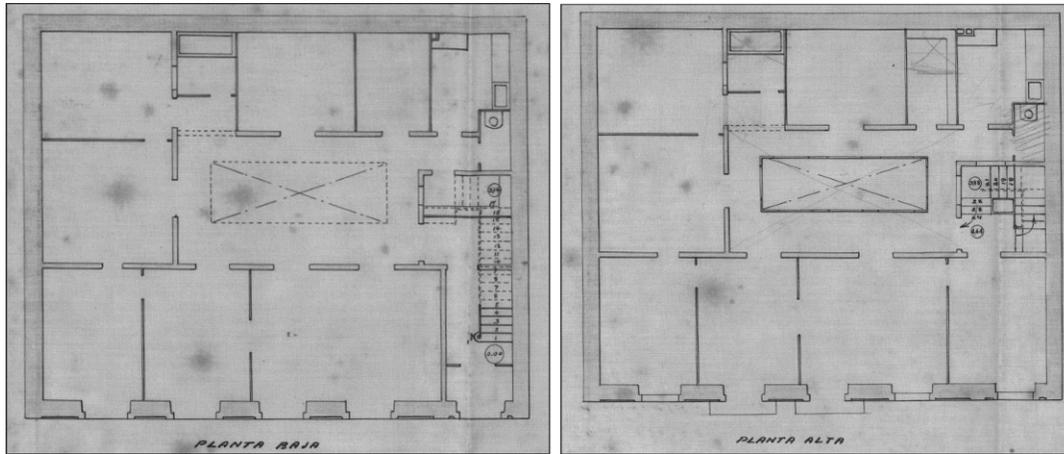
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a la conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Residencial

Usos otras plantas: Residencial

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1924

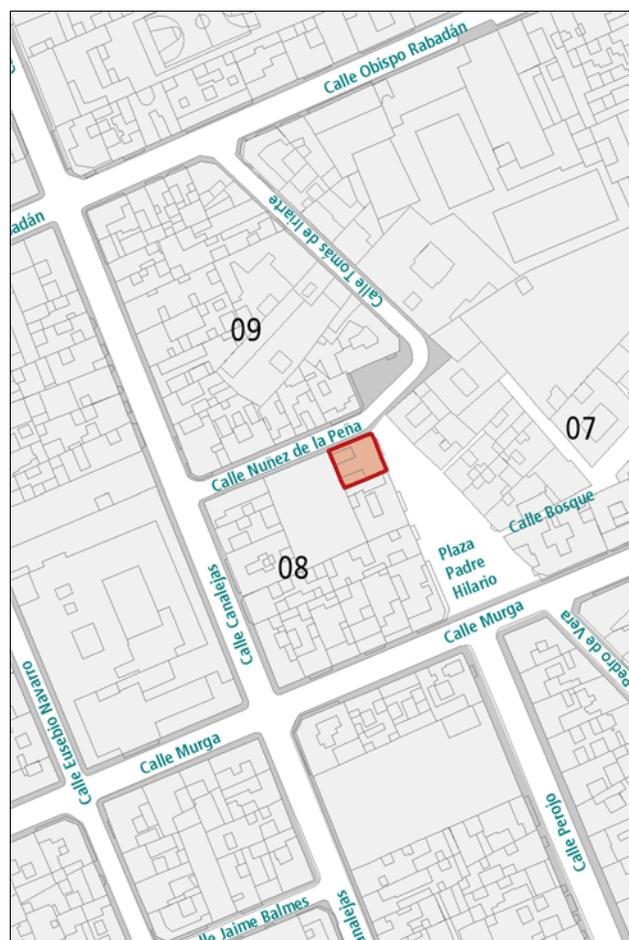
Autores: Fernando Navarro

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1924 exp. 93 leg. 64

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **08**

Referencia catastral: 88946 03 DS5089S



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas definido por los elementos de composición y ornamentación de fachada. Sin embargo la composición de fachada es singular por el tratamiento unificado y en vertical de los huecos y, a su vez, su agrupamiento con balcón corrido y la diferenciación de los tipos de huecos por plantas y partes de la composición. También es de destacar la solución de la esquina que le añade valor urbano. Es una variable de vivienda del ensanche con un tipo de planta compacta con circulación central en "L" y en profundidad, entre la crujía de representación y la de servicio. Representativa de la extensa obra del arquitecto Fernando Navarro, tanto en la composición del edificio como en sus elementos.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

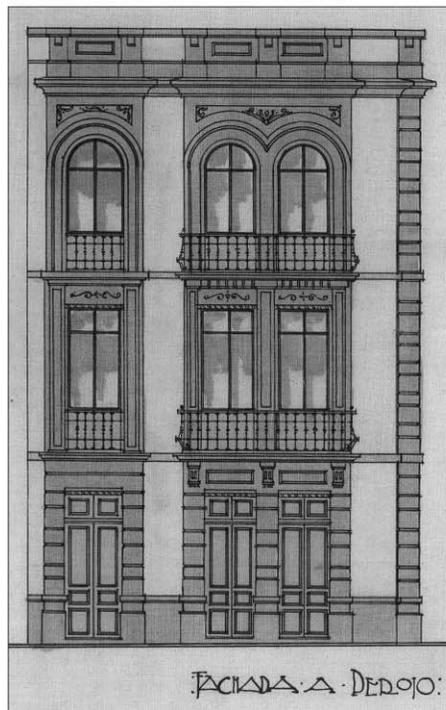
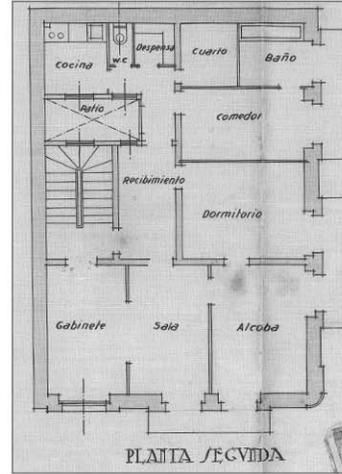
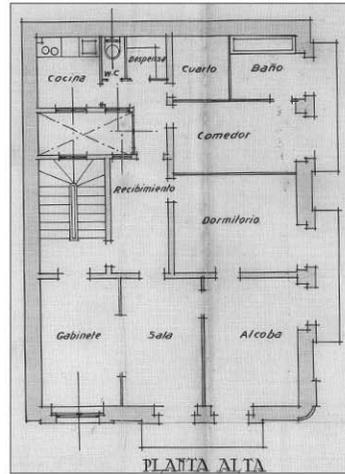
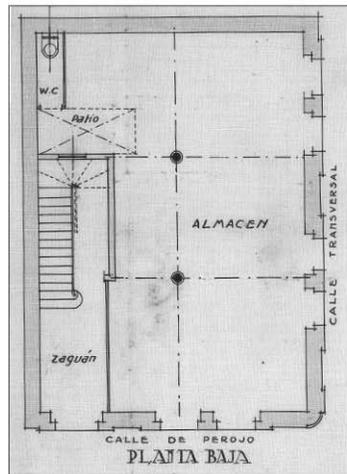
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

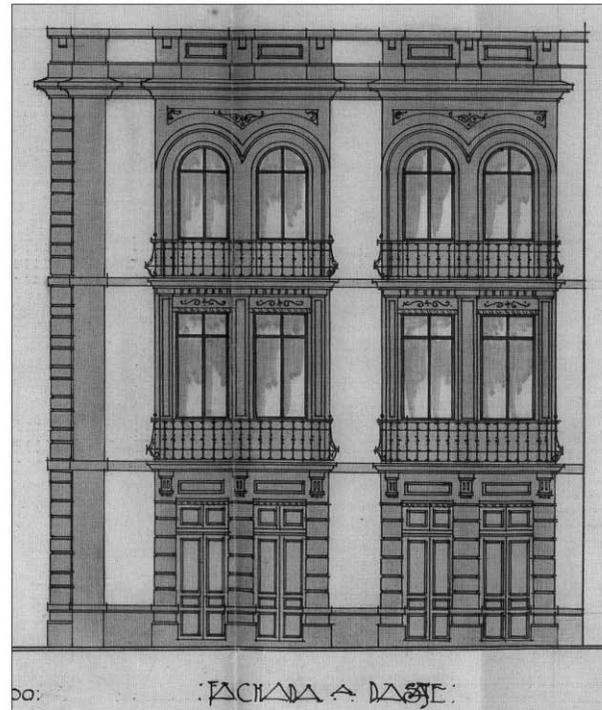
DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Actuaciones condicionadas a conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN GRÁFICA



FACIADA A PEROJO:



FACIADA A NÚÑEZ DE LA PEÑA:



INFORMACIÓN



Usos planta baja: Comercial-Oficinas

Usos otras plantas: Residencial-Oficinas

Estado de conservación: Regular

Régimen de propiedad: Privada

Titularidad: Particular

Fecha: 1925 (construcción) / 1926 (ampliación)

Autores: Rafael Masanet

Documentación: A.H.P. de L.P.: año 1925 exp. 28 leg. 66

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana: **09**

Referencia catastral: 88958 12 DS5089N



DESCRIPCIÓN

Inmueble de 3 plantas cuya composición combina la horizontalidad dominante de la planta baja -zócalo, paramento-con la verticalidad de las plantas altas. Así las pilastras del chafalán, los huecos con recercado común y las tribunas-balcón, articulan esa verticalidad. Por tanto destaca el tipo de tribuna, la solución en chafalán y la diferenciación del tipo de hueco, la ornamentación ecléctica de los antepechos de los huecos, de las pilastras y sobre el pretel. Las viviendas -dos por planta- siguen uno de los tipos de vivienda de ensanche con patio y circulación en "L" que sirve a la crujía de fachada y a la de servicio al fondo.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

Ejemplo representativo de la arquitectura ecléctica del ensanche de la ciudad histórica. Forma parte relevante del conjunto académico de la calle Perojo y su definición como pieza urbana singular en la ciudad. Se singulariza igualmente como modelo de arquitectura comercial en ensanche urbano de la época.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

Acondicionamiento de fachada / Rehabilitación interior / Actuaciones condicionadas a conservación de estructura originaria o histórica.

INFORMACIÓN



Usos planta baja: Espacio Libre

Usos otras plantas:

Estado de conservación: Bueno

Régimen de propiedad: Pública

Titularidad: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria

Fecha: Principios del siglo XX

Autores:

Documentación:

SITUACIÓN

Barrio: **Canalejas** | Manzana:

Referencia catastral:



DESCRIPCIÓN

La Plaza Padre Hilario constituye el único enclave de espacio libre en el ámbito de la calle Perojo. Se trata de una pequeña plazoleta triangular que constituye la desembocadura de la calle Perojo y desde la que se obtiene una perspectiva directa hacia el casco histórico de Vegueta-Triana, siendo visibles las torres de la Catedral. Una reforma reciente (2000) transformó toda la superficie en una plataforma peatonal perdiendo el adoquinado original pero conservando parte del arbolado constituido por un ficus y cuatro palmeras, todos adultos y de gran porte. Con la reforma se soterra una antigua instalación eléctrica y sobre ella se ejecuta un espacio ornamental en el que se emplaza el busto dedicado a D. José Perojo.

VALORACIÓN Y ALCANCE DE LA PROTECCIÓN

A pesar de no ser una pieza paisajísticamente destacable por su superficie o su condición de zona verde, su emplazamiento en el contexto de la c/ Perojo le confiere un papel de realce y complementación del entorno de protección.

Se protege la configuración paisajística de la plaza, así como las palmeras existentes y su ubicación actual acentuando y remarcando la perspectiva de la calle Perojo.

PROTECCIÓN

Grado de protección: AMBIENTAL

Nivel de intervención: Conservación

Restauración

Consolidación

Rehabilitación

Remodelación

Otras protecciones: B.I.C. C.H. "La calle Perojo e inmediaciones" (26/04/2018)

DIRECTRICES DE INTERVENCIÓN

El pavimento se mantendrá en piedra y en tonos grises. Se conservará el busto de Don José Perojo pudiendo variar su localización. Se deberá conservar el árbol de porte y las palmeras en su misma ubicación. El mobiliario deberá tener en cuenta las características históricas del ámbito y en su caso, deberá tener un diseño sencillo y funcional.

En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de mayo 2020

Ruth Navarro Delgado.
Arquitecta

Carolina Saavedra García.
Arquitecta

Inmaculada Morales Guerra.
Técnico jurídico