

NORMAS ESPECÍFICAS APLICABLES AL INMUEBLE INCLUIDO EN EL CATÁLOGO MUNICIPAL DE PROTECCIÓN DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA DEL HOTEL SANTA CATALINA (ARQ-081)



Índice de la Memoria de justificación

	Página
1.- Consideración previas.	1
1.1.- Antecedentes.	1
1.2.- Modalidad de instrumento de ordenación y de procedimiento.	4
2.- Situación urbanística actual.	8
2.1.- La Ficha ARQ-081 preexistente y normas del Plan General de Ordenación.	8
2.2.- Esquema normativo del régimen urbanístico de usos en la parcela.	17
3.- Características del Hotel Santa Catalina como inmueble susceptible de incluirse en el Catálogo.	23
3.1.- El proceso histórico de construcción.	23
3.2.- Concreción y justificación de los valores de patrimonio histórico y arquitectónico.	50
4.- Discordancias actuales respecto al valor histórico y ambiental en el conjunto catalogado.	56
4.1.- Discordancia 1. La formalización contemporánea de la fachada oeste.	57

4.2.- Discordancia 2. La formalización actual de los patios interiores.	58
4.3.- Discordancia 3. Definición del área de restaurante-casino.	59
4.4.- Discordancia 4. Definición del área ocupada por el Bar Calabera.	59
4.5.- Discordancia 5. Definición de la zona de servicios en el ala norte.	59
4.6.- Discordancia 6. Definición del área del salón Palmeras.	60
5.- Justificación de las Normas Específicas.	61
5.1.- Los niveles de intervención en el conjunto resultante de los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.	62
5.2.- Los niveles de intervención en el conjunto proyectado por Miguel Martín Fernández de la Torre y que ha sido alterado.	75
5.3.- Los niveles de intervención en las zonas contemporáneas sin relación formal con los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.	77
6.- Ficha ARQ-081 resultante.	78

1. Consideraciones previas

1.1. Antecedentes.

Este documento tiene por objeto exponer y justificar las Normas Específicas aplicables al inmueble del Hotel Santa Catalina incluido en el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria (ARQ-081), a los efectos de regular pormenorizadamente las intervenciones susceptibles de desarrollarse en el inmueble implicado y la parcela en que se sitúa.

Se trata de un conjunto urbano localizado en el barrio de Ciudad Jardín (Las Palmas de Gran Canaria), presentando linderos hacia la calle Beethoven (al norte), el Parque Doramas (al oeste), el conjunto arquitectónico e histórico del Pueblo Canario (al sur) y los jardines de Santa Catalina (al este) a los cuales da su fachada principal, antes de la calle León y Castillo, 227. Desde ésta se prolonga el acceso rodado a las instalaciones hoteleras a través del vial interior de Dr. Juan Carlos Marina Fiol. Se integra en una parcela de 10.391 m² junto con otras instalaciones de uso turístico complementario.

El proceso histórico de ocupación del espacio por parte de las estructuras sociales y económicas en Las Palmas de Gran Canaria se testimonia en la distribución de un abundante y diverso muestrario de inmuebles y enclaves con rasgos expositivos de las distintas etapas y acontecimientos.

Ese desarrollo ha estado marcado por la complejidad del territorio y una serie de condicionantes de índole económica, natural, social, cultural y política, los cuales en su implantación espacial motivan una impronta paisajística que distingue el espacio urbano en su contexto insular, regional, nacional e internacional.

En tanto es reglado el interés general de esta representación, la ordenación urbanística es responsable (junto con los instrumentos legislativos y de planeamiento territorial) de la conservación de los bienes que por su significación testimonian esa cualidad, de la justificación de su valor y de su adaptación equilibrada al dinamismo de la ciudad en cada momento.

Una de las herramientas más comunes y eficaces en esta responsabilidad es el Catálogo Municipal de Protección, promovido por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria con carácter de instrumento autónomo y en conexión normativa con el Plan General de Ordenación.

Se constituye mediante una relación y caracterización de los bienes inmuebles a los que se les asigna un interés significativo como ejemplos del patrimonio histórico y medioambiental del municipio; a partir de lo cual se le define un grado de protección en función de su valor y vulnerabilidad y se le aplica una regulación de los niveles de intervención que son susceptibles de ejecutarse en ese grado.

Esta regulación es genérica para el conjunto de inmuebles con similares rasgos y actúa de mecanismo transitorio hasta tanto no se defina para cada elemento unas normas específicas que en razón a las respectivas singularidades y características pormenoricen ese ejercicio reglado de protección del patrimonio. En la práctica urbanística, ese tratamiento general ha sido suficiente para garantizar el objetivo conservacionista en la mayor parte de los casos de acuerdo al desarrollo territorial acaecido.

Sin embargo, en el caso concreto del Hotel Santa Catalina concurre la necesidad de determinarse unas normas específicas. Ello es debido a que su interés arquitectónico, histórico, ambiental y de impronta en la imagen urbana se vincula a un uso turístico-hotelero en constante renovación de sus mecanismos de actividad, competitividad, marco legal, demanda y criterios de condición emblemática en los atractivos en que se soporta.

La titularidad pública del conjunto se entiende como un factor importante en la responsabilidad del Ayuntamiento en la garantía de conservación y de desarrollo sostenible no sólo en cuanto a su formalización arquitectónica y ambiental sino también al uso al que se vincula su origen, su valor y su representatividad.

Procede entonces determinar esas Normas Específicas como complemento normativo aplicable al mismo en la ficha del Catálogo Municipal de Protección codificada como ARQ-081.



Figura 1. Emplazamiento del inmueble.

1.2. Modalidad de instrumento urbanístico y de procedimiento.

El objeto que se persigue con este documento es determinar las Normas Específicas aplicables al inmueble del Hotel Santa Catalina, a integrarse en la Ficha ARQ-081 del Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria.

Esta ampliación del contenido regulador es un ejercicio previsto en el artículo 5.1.8 de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria, mediante el que se establecen condiciones genéricas para los niveles de intervención en los inmuebles o enclaves recogidos en el citado Catálogo.

De partida, éste último ha sido recientemente definido en la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* como un instrumento con carácter complementario a la ordenación urbanística los catálogos (art. 134 pto 1º).

Tal como se justifica en el capítulo 10.3 de la Memoria de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación adquiere la condición de instrumento de ordenación autónomo respecto de la ordenación urbanística principal, manteniendo una delimitación de su operatividad a partir de lo establecido en el Título 5 de las Normas de Ordenación Estructural del mismo Plan.

En efecto, ya en el art. 5.1.1. pto 1º se regula que:

“El Plan General hace gravitar todos los temas referidos a la protección del patrimonio en torno a los siguientes instrumentos urbanísticos de protección, de carácter autónomo.

.....

El Catálogo de Protección Municipal, como instrumento para la conservación del patrimonio general de la ciudad, en áreas donde no exista un específico Plan Especial de Protección, en el que se recoge la relación ordenada de aquellos bienes tales como monumentos, inmuebles o espacios de interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que por sus características singulares deban ser objeto de preservación. Dichos bienes se describen y regulan de forma individual o formando conjuntos”.

Esta autonomía se prevé igualmente en el art. 151 pto. 3º de la anterior Ley 4/2017 en los siguientes términos:

“3. Los catálogos podrán formularse como documentos integrantes del planeamiento territorial o urbanístico o como instrumentos de ordenación autónomos. En este último supuesto, en su formulación, tramitación y aprobación se estará a lo previsto para los planes especiales”.

El concepto genérico presenta un matiz en cuanto al objeto de estas Normas Específicas. No se trata de formular, tramitar o aprobar un catálogo, el cual ya se encuentra en vigor, sino de completar sus determinaciones concretando aquellas aplicables al Hotel Santa Catalina.

Es una pormenorización del contenido normativo que ni siquiera está asociada al procedimiento de modificación sustancial o menor, si nos atenemos a lo regulado en el artículo 165 pto. 1º c) de la Ley 4/2017 en el sentido de que:

“1. La modificación de los instrumentos de ordenación se llevará a cabo por el mismo procedimiento establecido para su aprobación, en los plazos y por las causas establecidas en la presente ley o en los propios instrumentos. No será necesario tramitar el procedimiento de modificación en los siguientes supuestos:

- a) ...
- b) ...
- c) *Las interpretaciones o concreciones de las determinaciones del planeamiento insular o urbanístico que se puedan realizar a través de los instrumentos de desarrollo para garantizar la coherencia de la ordenación”.*

Entonces, las Normas Específicas adquieren un carácter de concreción de las determinaciones del Catálogo Municipal de Protección como instrumento complementario y autónomo que desarrolla o pormenoriza las previsiones genéricas en materia de patrimonio histórico del Plan General.

Por otra parte, la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental define en su artículo 5 pto 1º la “evaluación ambiental” como:

“Procedimiento administrativo instrumental respecto del de aprobación o de adopción de planes y programas, así como respecto del de autorización de proyectos o, en su caso, respecto de la actividad administrativa de control de los proyectos sometidos a declaración responsable o comunicación previa, a través del cual se analizan los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos. La evaluación ambiental incluye tanto la evaluación ambiental estratégica como la evaluación de impacto ambiental”.

A su vez, define “planes y programas” en el pto 2º del mismo artículo como:

“El conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por uno o varios proyectos”.

Y en el caso de los “proyectos” se añade en el pto 3º que se trata de:

“Cualquier actuación que consista en la ejecución o explotación de una obra, una construcción o instalación, así como el desmantelamiento o demolición o cualquier intervención en el medio natural o en el paisaje, incluidas las destinadas a la explotación o al aprovechamiento de los recursos naturales o del suelo y del subsuelo así como de las aguas marinas”.

Entonces, el Catálogo y sus normas específicas no pueden asimilarse a un plan o programa destinado al desarrollo por unos o varios proyectos, ni tampoco a la ejecución o explotación de una obra, construcción o instalación. Por el contrario, estamos ante un objetivo de ordenación urbanística que se centra exclusivamente en la selección y regulación pormenorizada de las intervenciones en aquellos inmuebles, construcciones o enclaves para los que se le define un interés o una representación del patrimonio histórico de Las Palmas de Gran Canaria, a los efectos de garantizar su conservación.

Resultado de lo anterior, no es asimilable el Catálogo Municipal de Protección (Patrimonio Arquitectónico) a un procedimiento reglado de evaluación ambiental, sea estratégica o de proyectos.

No debe confundirse el mismo con aquel diseño de intervenciones que puedan requerir un análisis de su impacto ambiental en base a la aplicación del régimen normativo de la Ley 4/1999, de *Patrimonio Histórico de Canarias*, dado que no es ese su objeto.

Tampoco debe obviarse el necesario análisis resultante del procedimiento de consulta interadministrativa o de participación ciudadana que pueda derivarse del establecimiento de las normas específicas aplicables a un inmueble recogido en el Catálogo. Sin embargo, éste es un objetivo integrado reglamentariamente dentro de del trámite de aprobación de toda normativa o actuación afecta al patrimonio histórico de acuerdo a la legislación sectorial en la materia en Canarias (Ley 4/1999); lo que resulta ajeno al alcance administrativo de la evaluación ambiental.

Para mayor justificación el *Decreto 55/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias*, determina en su artículo 24 que:

“Serán objeto de evaluación ambiental, de conformidad con lo establecido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, la formulación, revisión o modificación sustancial, de la totalidad de los Planes que integran el Sistema de Planeamiento de Canarias”.

Si bien la citada Ley 9/2006 resultó derogada por la citada Ley 21/2013 en vigor, no lo ha sido el Decreto 55/2006, entendiéndose procedente corresponder esa referencia a la legislación estatal en tanto no existe contradicción en ambos instrumentos con idéntico objetivo.

Volvemos al escenario en que el procedimiento de evaluación ambiental se adscribe a planes y programas, reiterándose la no asimilación a los mismos por parte del Catálogo Municipal de Protección. Tampoco, el objeto que nos ocupa no es asimilable al concepto de formulación, revisión o modificación sustancial de instrumento de ordenación alguno.

Existe un antecedente en esta casuística. Mediante la Resolución de 16 de noviembre de 2011 (BOC nº 240 de 7 de diciembre de 2011), la Dirección General de Ordenación del Territorio del Gobierno de Canarias hizo público el Acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias de 31 de octubre de 2011, relativo a la declaración de no sujeción al Procedimiento de Evaluación Ambiental del Catálogo Arquitectónico de Ingenio.

La justificación se corresponde precisamente con la interpretación del alcance regulado en el citado Decreto 55/2006.

En conclusión, no es aplicable el procedimiento reglado de evaluación ambiental estratégica en el desarrollo y aprobación del Catálogo Municipal de Protección.

2. Situación urbanística actual

2.1. La Ficha ARQ-081 preexistente y las normas del Plan General de Ordenación.

La Constitución Española establece en su artículo 44, entre los principios rectores de la política social y económica (Capítulo III), que *“los poderes públicos promoverán y tutelarán el acceso a la cultura, a la que todos tienen derecho”*. Ello se imbrica directamente con lo regulado en el artículo 46 en cuanto a que *“los poderes públicos garanticen la conservación y promuevan 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”*. Por tanto, existe en todo el territorio español un deber de conservar el patrimonio cultural, acrecentarlo y transmitirlo a las generaciones futuras.

Esta determinación genérica se instrumentaliza en el ámbito autonómico mediante la *Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias* que en su artículo 2º establece que *“el patrimonio histórico de Canarias está constituido por los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arquitectónico, artístico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico”*.

En su artículo 15 determina que *“los bienes integrantes en el patrimonio histórico canario se incluirán en alguno de los siguientes instrumentos”*, incluyendo específicamente en su apartado c) *“los catálogos arquitectónicos municipales”*. Coincide en los conceptos definitorios y en los propios términos con lo regulado en el artículo 1º de la *Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español*.

En ese escenario general, la *Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias* define los catálogos en el art. 151 en el siguiente sentido:

“1. Los catálogos de protección tienen por objeto completar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio histórico, artístico, arquitectónico, paisajístico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico, técnico o cualquier otra manifestación cultural o ambiental.

Por su especial valor etnográfico se recogerán en los mismos los caminos reales y senderos tradicionales.

2. Los ayuntamientos tienen la obligación de aprobar y mantener actualizado el catálogo de protección, que contenga la identificación precisa de los bienes o espacios que, por sus características singulares o de acuerdo con la normativa del patrimonio histórico de Canarias, requieren de un régimen específico de conservación, estableciendo el grado de protección que les corresponda y los tipos de intervención permitidos en cada caso”.

Sobre la base de ese marco legal vinculante, la ordenación urbanística es responsable de la profundización en el conocimiento del espacio y sus valores socio-culturales, de su catalogación y su exposición como patrimonio de la población residente. Es decir, representan el desarrollo de los hechos humanos sobre el territorio en diferentes períodos y que alimentan su identidad o idiosincracia como sociedad; función primordial sobre la que se sustenta su interés general.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria establece de acuerdo a sus competencias en urbanismo y ordenación del territorio y mediante el Plan General de Ordenación las condiciones generales para llevar a cabo la catalogación, el régimen general de usos, su regulación normativa. De modo complementario, se remite al Catálogo como instrumento autónomo respecto al propio Plan la identificación y las determinaciones específicas de los bienes susceptibles de ser incluidos en el mismo. Esta previsión se justifica en el Capítulo 10.3 de la Memoria de Ordenación Estructural.

Esa previsión del Catálogo como herramienta fundamental en este objetivo se establece en el artículo 5.1.1. de las propias Normas de Ordenación Estructural del Plan General; en concreto, en su punto 5º.

Luego, en el artículo 5.1.3. viene a desarrollarse su efecto operativo. Así, la presentación de los bienes catalogados se lleva a cabo mediante fichas individuales en las que se identifica el bien protegido, el ámbito de protección, la información de sus características principales, el nivel de protección y el régimen de actuación e intervención, además de información complementaria (planos de proyecto original y otras propuestas para su conservación y mejora) que se pueden hacer a modo de criterios orientativos o directivos.

No obstante, la materialización de un régimen de usos y actuaciones no excluye la diferenciación de dicha representatividad e interés mediante grados de singularidad, estado de conservación o nivel de alteración derivada de la introducción de actividades o elementos constructivos no originarios.

Esa diferenciación deviene en la respuesta específica que cada inmueble o enclave muestra respecto a la norma genérica de asignación del grado de protección y sus respectivos niveles de intervención admisibles, los cuales presentan el mismo significado en todos los casos. En efecto, el artículo 5.1.8. viene a determinar que:

“Como norma general, mientras no se redacten normas específicas para cada uno de los bienes catalogados, a través del propio Catálogo de Protección Municipal o por el planeamiento correspondiente, se permitirá las siguientes intervenciones...”.

En ejercicio de esta responsabilidad de protección del patrimonio histórico, el Hotel Santa Catalina ya se encontró recogido en el Catálogo de Edificios y Entornos Protegidos adscrito al Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria de 1989 (Comisión de Urbanismo y Medio Ambiente de Canarias de 20 de febrero de 1989 y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Las Palmas de 31 de enero de 1990). Por entonces, se justificó la procedencia de su protección en base al siguiente argumento expuesto en la Ficha 430:

“Alto valor arquitectónico. El mejor edificio de arquitectura regionalista en el período autárquico. Uso espléndido de cantería y madera. Uso de materiales nobles en el interior. Pérgola en el Jardín y rica vegetación autóctona. Valor histórico”.

Más adelante, se volvió a recoger dentro del Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, Etnográfico y Arqueológico adscrito al Plan General Municipal de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria (PGMO2000) <en vigor a partir de su aprobación definitiva por la COTMAC en diciembre de 2000 y su publicación normativa en 2001>. Se definió con el código ARQ-081, asignándose un grado de catalogación “B. Singular” y justificándose su valor del siguiente modo:

“El edificio se levanta sobre la huella del primitivo hotel colonial de finales del siglo pasado. Una planta en “U” abierta con una serie de volúmenes adosados en peine, con dos torreones de planta octogonal que remata los diedros. Es uno de los mejores edificios regionalistas de la etapa autárquica, con un uso espléndido de la carpintería y la cantería, así como de materiales nobles en el interior. Una serie de intervenciones posteriores y la restauración reciente no ha devaluado el edificio. Se incluye el parque frontal y la jardinería de vegetación autóctona”.

La versión actualmente en vigor de Adaptación Plena del PGO al TR-LOTCEC y a la Ley 19/2003, de Directrices de Ordenación General y del Turismo de Canarias, se reitera la catalogación con el mismo identificador (ARQ-081) y similar justificación. Igualmente, la armonización de los grados de protección con los de la Ley 4/1999, de patrimonio histórico de Canarias concluye el ajuste de este caso hacia la aplicación de la protección “Integral”.

Es un grado que, de acuerdo a la definición regulada en el artículo 5.1.6. de las referidas Normas de Ordenación Estructural, comprende los *“edificios de gran calidad arquitectónica, con importantes valores edificatorios y/o ambientales, que deben ser protegidos en su totalidad”*.

En los inmuebles recogidos en ese Grado y hasta tanto no se establezcan sus respectivas normas específicas, el citado artículo 5.1.8 regula que son admisibles las intervenciones definidas del siguiente modo:

“a) Conservación:

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:

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:

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.

f) Reconstrucción:

Es el tipo de obra excepcional que trata de reproducir fielmente alguna disposición, volumen, forma o decoración concreta. En ningún caso la obra de reconstrucción será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente con el fin de recuperar un elemento original que, por algún motivo justificado, ha desaparecido.

La reconstrucción sólo será posible cuando se realice con los materiales y técnica originales, indicándose en cualquier caso la fecha de dicha reconstrucción sobre el elemento reconstruido.

Cuando las obras permitidas en un edificio con protección parcial no posibiliten el mantenimiento de un elemento catalogado, éste podrá ser desmontado y reconstruido posteriormente, para lo que deberá realizarse la debida justificación”.

Precisamente, este nivel de intervención consistente en la “Reconstrucción” es una particularidad excepcional que el Plan General determina respecto a la regulación genérica de la *Ley 4/1999 de patrimonio histórico de Canarias*, que no incluye tal nivel.

Por su objeto, se entiende asimilable el mismo a una cualidad que puede considerarse en el nivel de “Remodelación” que establece este instrumento regional. Esta hipótesis se soporta sobre lo dispuesto en el encabezado del artículo 46 de la Ley, en que se regula que *“Sin perjuicio de lo que establezcan ulteriores especificaciones para cada uno de los grados de protección, los catálogos determinarán las intervenciones de conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y remodelación permitidas en cada una de las unidades catalogadas”*.

Aparte de esos niveles de intervención, el conjunto genérico que prevé el citado artículo 5.1.7. incluye también las siguientes posibilidades:

“d) Rehabilitación:

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 así como sus características morfológicas.

En la ficha de catálogo correspondiente se indicará el alcance posible de toda intervención rehabilitadora.

e) Remodelación:

Son aquellas intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen”.



CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-081
Denominación: Hotel Santa Catalina		Hoja: 1 de 2
Situación	c/ León y Castillo, 227	
Barrio	Ciudad Jardín	
Sector Urbanístico	04 Arenales	
Hojas RS [PGMO]	14-Q	
INFORMACIÓN		
Autores	Miguel Martín F. de la Torre / Varios	
Fechas	1947 - 1950 / 1952 / 1997	
Documentación	AHPLP.: Edif. Municipales, Leg. I, Exp. 21, 1922 / Leg. II, Exp. 1, 1952	
Usos planta baja	Hotelero, Lúdico	Usos anteriores: Hotelero
Usos otras plantas	Hotelero	Conservación: Buena
PROTECCIÓN		
Descripción	<p>El edificio se levanta sobre la huella del primitivo hotel colonial de finales del siglo pasado. Una planta en "U" abierta con una serie de volúmenes adosados en peine, con dos torreones de planta octogonal que remata los diedros. Es uno de los mejores edificios regionalistas de la etapa autárquica, con un uso espléndido de la carpintería y la cantería, así como de materiales nobles en el interior. Una serie de intervenciones posteriores y la restauración reciente no ha devaluado el edificio. Se incluye el parque frontal y la jardinería de vegetación autóctona.</p>	
Observaciones	<p>El edificio original fue proyectado por James Majoribanks MacLaren para The Grand Canary Island Company Lmt. (1887-1890); las intervenciones más recientes han sido de Sergio Pérez Parrilla y de José A. Sosa y Francisco Cabrera.</p>	
Catalogación	B. Integral	
Otras protecciones	Inventario del Gobierno Canario	
		
		
<p>ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTICEN Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003). Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acordó la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGOU de Las Palmas de Gran Canaria.</p>		
<p>Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.</p>		
<p>■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria Octubre de 2012</p>		

Figura 2. Ficha del Hotel Santa Catalina en el Catálogo Municipal de Protección en vigor. Página 1

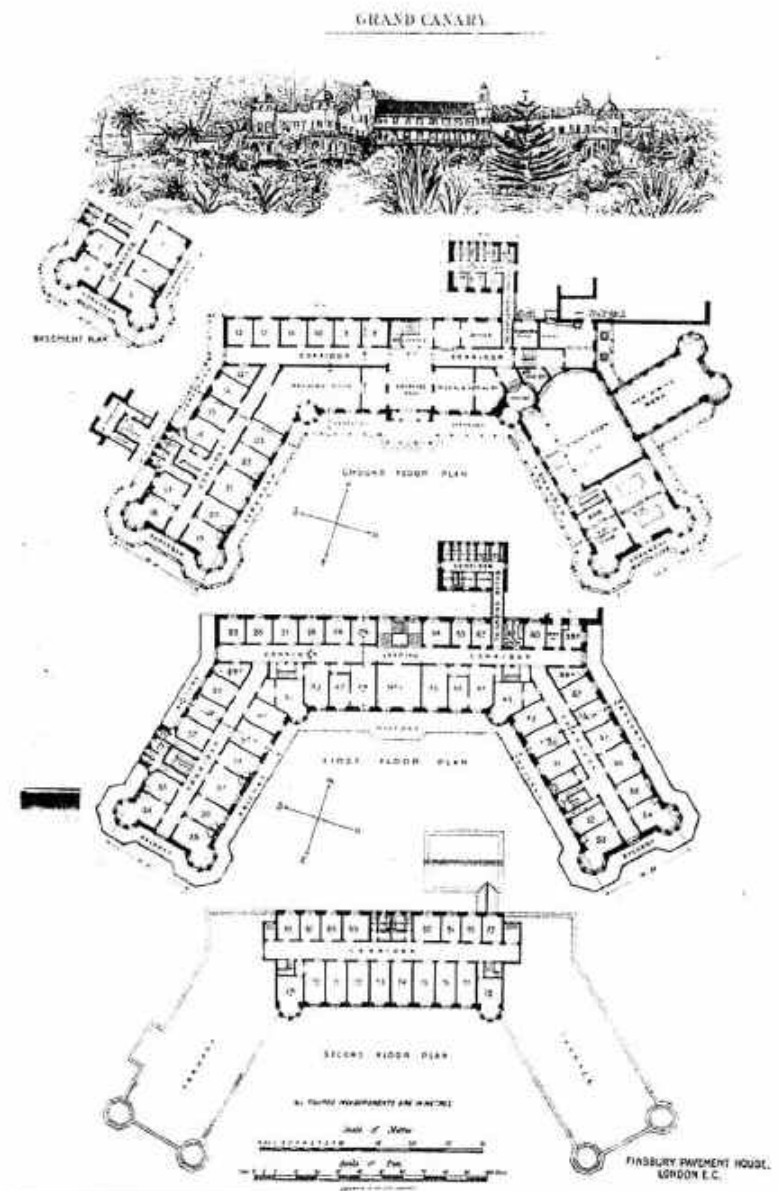
CATÁLOGO GENERAL MUNICIPAL DE PROTECCIÓN		ARQ-081
Denominación: Hotel Santa Catalina		hoja 2 de 2
INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA		
<p>Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.</p> <p>ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTCENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionamientos de la publicación del acuerdo de la COTMAC de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.</p>	<p>GRAND CANARY</p>  <p>1. Proyecto de James Marjaribanks Maclaren (1887).</p>	
<p>■ Catálogo General Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria</p>		<p>Octubre de 2012 ■</p>

Figura 3. Ficha del Hotel Santa Catalina en el Catálogo Municipal de Protección en vigor. Página 2

Este papel ineludible de las normas específicas vuelve a insistirse en el artículo 54 de dicha Ley, estableciéndose que:

“1. La utilización de los bienes integrantes del patrimonio histórico de Canarias se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que aconsejan su conservación. Cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular correspondiente”.

Por otra parte y volviendo a las Normas de Ordenación Estructural del Plan General, se añade en el punto 2º del artículo 5.1.7. que:

“En las parcelas con edificios catalogados se impondrán condiciones específicas para las intervenciones posibles, recogiendo en el Catálogo de Protección Municipal y otro instrumento de protección, las normas de protección, las condiciones y limitaciones que haya lugar”.

Y en el artículo 5.1.5. pto 5º que:

“La catalogación de un inmueble alcanza a la parcela, sin que se permitan en ella más obras que las acordadas con el grado de protección del edificio. Se prohíbe la agregación o segregación de parcelas ocupadas por edificios catalogados, salvo que la ficha de protección exprese lo contrario”.

Con independencia de la restante legislación sectorial, este contexto jurídico es completado mediante otras regulaciones con una aplicación directa en el objetivo del presente Documento.

Se destaca la determinación con carácter de Norma Directiva a desarrollar por el planeamiento municipal que el Plan Insular de Ordenación de Gran Canaria establece en el artículo 112 de sus Normas, a saber:

“Los bienes que integran el patrimonio histórico canario poseen un valor no sólo cultural, didáctico y estético, sino también económico. En consecuencia, desde la ordenación y gestión del territorio debe regularse su aprovechamiento como contenedores 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”.

En el artículo 114 se establece con carácter de Recomendación que:

“Los Ayuntamientos promoverán propuestas urbanísticas para 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 cualquier caso, los planes urbanísticos de ámbito municipal deberán contemplar entre sus determinaciones aquellas que afectan a los espacios de valor patrimonial, estableciendo un tratamiento específico para su protección e integración general, con especial atención a la fragilidad de los mismos en relación con el desarrollo urbanístico en áreas urbanas y litorales”.

Y en el artículo 116 pto 3º se aporta con carácter de Norma de Aplicación Directa las siguientes definiciones a los grados de intervención, las cuales son de interés en la definición de las Normas Específicas para el Hotel Santa Catalina, a saber:

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, u ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones.

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.

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.

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.

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. Se exceptúa esta intervención en aquellos elementos patrimoniales declarados Bienes de Interés Cultural”.

2.2. Esquema normativo del régimen urbanístico de usos en la parcela.

Al margen de la aplicación de las determinaciones de protección en materia de patrimonio histórico, es preciso atender al emplazamiento del Hotel en su contexto de ordenación urbanística, en tanto subyacen parámetros vinculantes en sobre la clasificación, categorización y calificación del suelo.

Las instalaciones del Hotel se encuentran específicamente calificadas en el Plan General de Ordenación de Las Palmas de Gran Canaria en vigor (Aprobación definitiva en COTMAC de 29/10/2012) mediante el régimen “Hotelero” (HT), integrado dentro de las Normas para parcelas calificadas como Espacios Libres, Dotacionales y de Equipamientos (Título 4 de las Normas de Ordenación Pormenorizada) y grafiado como tal en los Planos de Regulación del Suelo y la Edificación (Rs-14Q).



Figura 4. Regulación del suelo y la Edificación del inmueble.

En el Capítulo 4.10 se regula dicha calificación de “Hotelero”, entendiéndose recogido como uso principal el uso terciario de la categoría de “Alojamiento turístico”.

Los restantes usos admisibles se regulan en el artículo 4.10.1, incluyéndose los siguientes:

“1. Usos vinculados: ninguno.

2. Usos complementarios:

a) Garaje-Aparcamiento.

b) Comercial en las subcategorías de Pequeño Comercio y Local Comercial Tipo I, en planta baja y primera.

c) Recreativo-Ocio, en las subcategorías de Establecimientos para el Consumo de Bebidas y Comidas, Salas de Reunión y Salas de Espectáculos, todos del Tipo I, no pudiendo ocupar más del 20 % de la superficie total edificada.

3. No se admiten usos alternativos ni autorizables”.

En relación con el aspecto que objeto de valoración, el artículo 4.10.2 punto 2º regula como obra y actividad admisible que:

“En el caso de acometer obras de reestructuración o rehabilitación, el aumento de superficie edificada que se produzca como consecuencia de las obras no podrá ser superior al 10%, debiendo ser para la mejora de las condiciones del alojamiento (cierre de balcones, retranqueos no obligatorios, etc.)”.

Esta circunstancia supedita el régimen común de uso aplicable a la calificación de “Hotelero” en tanto que por su condición de inmueble protegido se le afecta la regulación del artículo 5.1.3 pto 3º, a saber:

“Los elementos relacionados en cualquier Catálogo se desgajarán de la Norma Zonal correspondiente (excepto la regulación de usos) y se regirán, en cuando sus determinaciones normativas:

a) Por las normas genéricas de protección reguladas en el presente título.

b) Por las determinaciones particulares que disponga su Plan Especial de Protección, Plan Especial Temático o cualquiera de los Planes de Ordenación cuya finalidad sea la protección previstos por este Plan General.

c) Por lo establecido en su respectiva ficha de protección”.

A su vez, el conjunto del hotel se encuentra dentro del Sistema General de Espacios Libres y Dotaciones de “Doramas-Altavista” (SG-20).

Junto con el Parque Doramas constituye una pieza fundamental en la concepción urbanística de esta pieza, estableciéndose unos criterios de actuación orientados a combinar los usos existentes con las especiales condiciones patrimoniales y paisajísticas.

Esta coexistencia de usos se corresponde con elementos de parque-zona verde, instalaciones deportivas, culturales y el equipamiento terciario que conforme el hotel y los servicios de ocio y restauración aledaños; todos ellos con una evidente aportación al conjunto espacial como enclave de intenso uso público o ciudadano.

El Hotel tiene en la actualidad la clasificación de Hotel Urbano con la categoría de 5 estrellas. Para mantener esta clasificación debe dar cumplimiento al *R.D. 142/2010, de 4 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento*. Esta categoría puede ser ampliable al nivel de “5 estrellas gran lujo” o, en su condición de inmueble catalogado puede definirse en la modalidad de Hotel Emblemático con categoría única; en todo caso de acuerdo a las respectivas condiciones específicas del mismo Reglamento.

Con independencia de la restante normativa sectorial, otros instrumentos legislativos que se destacan por su papel en el uso turístico por su potencial relación con la aplicación de las Normas Específicas se corresponden con:

- El Código Técnico de la Edificación.
- La Ley 8/1995, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Físicas y de la Comunicación.
- El Decreto 212/2005, por el que se aprueba el Reglamento Sanitario de Piscinas de uso colectivo.

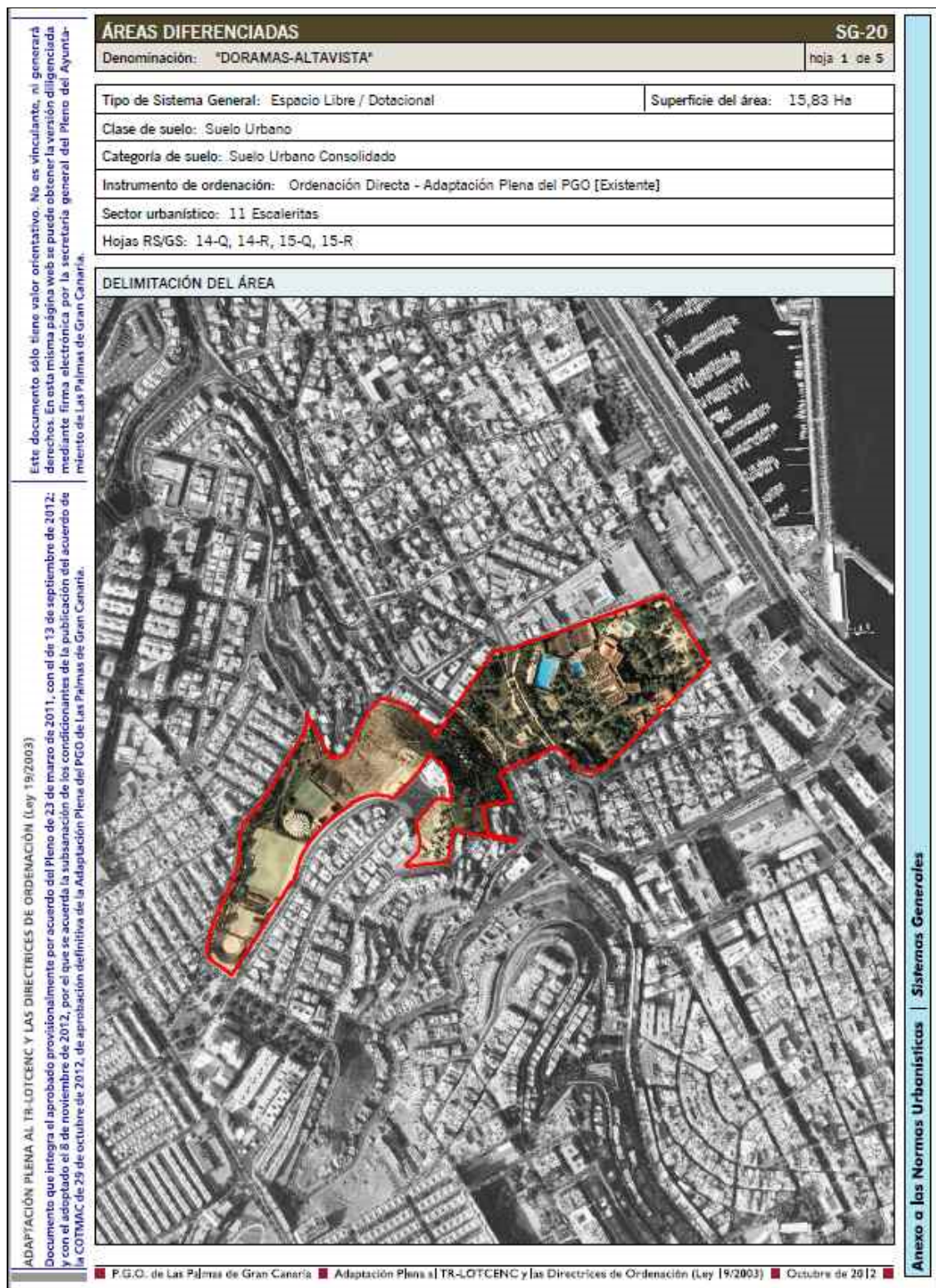


Figura 5. Integración del Hotel en el Sistema General SG-20. Hoja 1

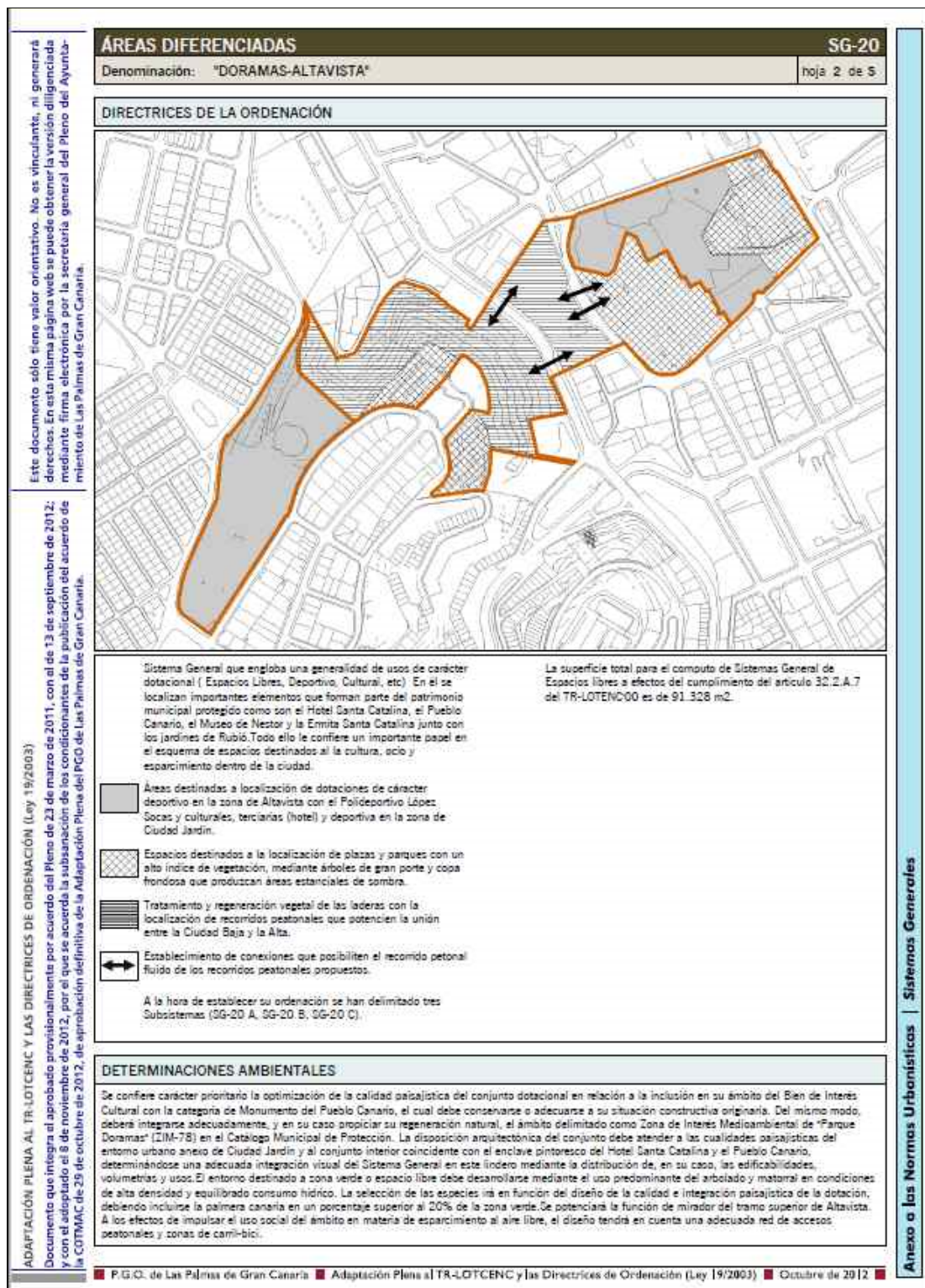


Figura 5. Integración del Hotel en el Sistema General SG-20. Hoja 2


Este documento sólo tiene valor orientativo. No es vinculante, ni generará derechos. En esta misma página web se puede obtener la versión diligenciada mediante firma electrónica por la secretaría general del Pleno del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria.	ÁREAS DIFERENCIADAS		SG-20 A
	Denominación: "DORAMAS-ALTAVISTA"		hoja 3 de 5
	DETERMINACIONES PARA LA GESTIÓN		
	Titularidad del suelo: Municipal		
	Obtención: *		
	Organismo/s actuante/s: Ayto. Las Palmas de G.C.		
	DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN		
	Edificabilidad máxima:	Ocupación máxima:	Altura máxima:
	Superficie del área ordenada: 36.609 m ²		Superficie de Espacios Libres: 13.703 m ²
	Calificación: Dotacional		Superficie Dotaciones: 22.906 m ²
Instrumento de ejecución: Obra Pública Ordinaria		Superficie Vial:	
Uso principal: Cultural, Deportivo, Hotel			
Usos Compatibles: Administración Pública, Espacio Libre			
ADAPTACIÓN PLENA AL TR-LOTENC Y LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN (Ley 19/2003) Documento que integra el aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno de 23 de marzo de 2011, con el de 13 de septiembre de 2012, y con el adoptado el 8 de noviembre de 2012, por el que se acuerda la subsanación de los condicionantes de la publicación del acuerdo de la COTMAG de 29 de octubre de 2012, de aprobación definitiva de la Adaptación Plena del PGO de Las Palmas de Gran Canaria.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA		DETERMINACIONES ESPECÍFICAS
			<p>La parcela calificada como Espacio libre (EL) se regirá por las determinaciones de establecidas por la Normativa del Plan General para las parcelas calificadas como Espacios libres si perjuicio de lo regulado en la ficha JIN-78 del Catálogo Municipal de Protección.</p> <p>La parcela calificada como Hotel (HT) le es de aplicación las determinaciones que establece la ficha ARQ-081 del Catálogo Municipal de Protección.</p> <p>Parcela calificada como Cultural (CU) le es de aplicación las determinaciones que establece la ficha ARQ-067 del Catálogo Municipal de Protección.</p> <p>Parcela calificada como Deportivo (DP) se regula según las determinaciones referentes a las parcelas calificadas como Deportivo de la Normativa del Plan General.</p>
OBSERVACIONES			
<p>* Según artículo 137 del TR-LOTENC y artículo 141 del Reglamento de Gestión y Ejecución, Decreto 183/2004. La superficie de SG-EL que se extrae a efectos del cumplimiento del artículo 32.2.A.7 del TR-LOTENC00 es de: 13.703 m².</p>			
■ P.G.O. de Las Palmas de Gran Canaria ■ Adaptación Plena al TR-LOTENC y las Directrices de Ordenación (Ley 19/2003) ■ Octubre de 2012 ■			

Figura 5. Integración del Hotel en el Sistema General SG-20. Hoja 3

3. Características del Hotel Santa Catalina como inmueble susceptible de incluirse en el Catálogo

3.1. El proceso histórico de construcción.

El Hotel Santa Catalina tiene su origen en una etapa del desarrollo urbano en que los arenales de Santa Catalina al norte del actual barrio de Arenales-Lugo iniciaban su transformación en una formación urbana y periférica basada en la dispersión abierta de edificios residenciales y turísticos.

Su origen coexiste con el proceso de formación del actual barrio de Ciudad Jardín durante las décadas finales del siglo XIX. Fue denominado en sus inicios como “barrio de los hoteles”, no porque albergase en su interior sólo este tipo de establecimientos sino por el tipo de edificaciones que se desarrolló. A partir de una arquitectura específica que buscaba la significación social de las familias propietarias, se acompañaban de jardines arbolados y unas particularidades constructivas que acabarían convirtiéndose en un legado ineludible de la cultura y el urbanismo de Las Palmas de Gran Canaria.

Estamos en una etapa en que podemos situar los inicios del turismo en Gran Canaria en general y en Las Palmas de Gran Canaria en particular. Los primeros establecimientos hoteleros se ubicaron en Vegueta y Triana (Hotel Cuatro Naciones, Quiney, Continental, Europa, ...). No obstante, el desarrollo del Puerto de La Luz y la destacada influencia de la burguesía portuaria de origen británico favoreció el establecimiento de otros alojamientos en la zona del Monte (Tafira) y junto al eje de comunicación de la ciudad con el Puerto. En ese movimiento concreto se sitúa la aparición del Hotel Santa Catalina.

La compañía inglesa Gran Canaria Island Company Limited encargó al arquitecto irlandés James Marjoribanks McLaren el proyecto de un hotel con vocación de papel emblemático cuya construcción se inició en 1882. Acabaría inaugurándose en 1890

como Gran Hotel Santa Catalina con la pomposidad del momento y respondiendo a las exigencias de la distinguida sociedad británica.

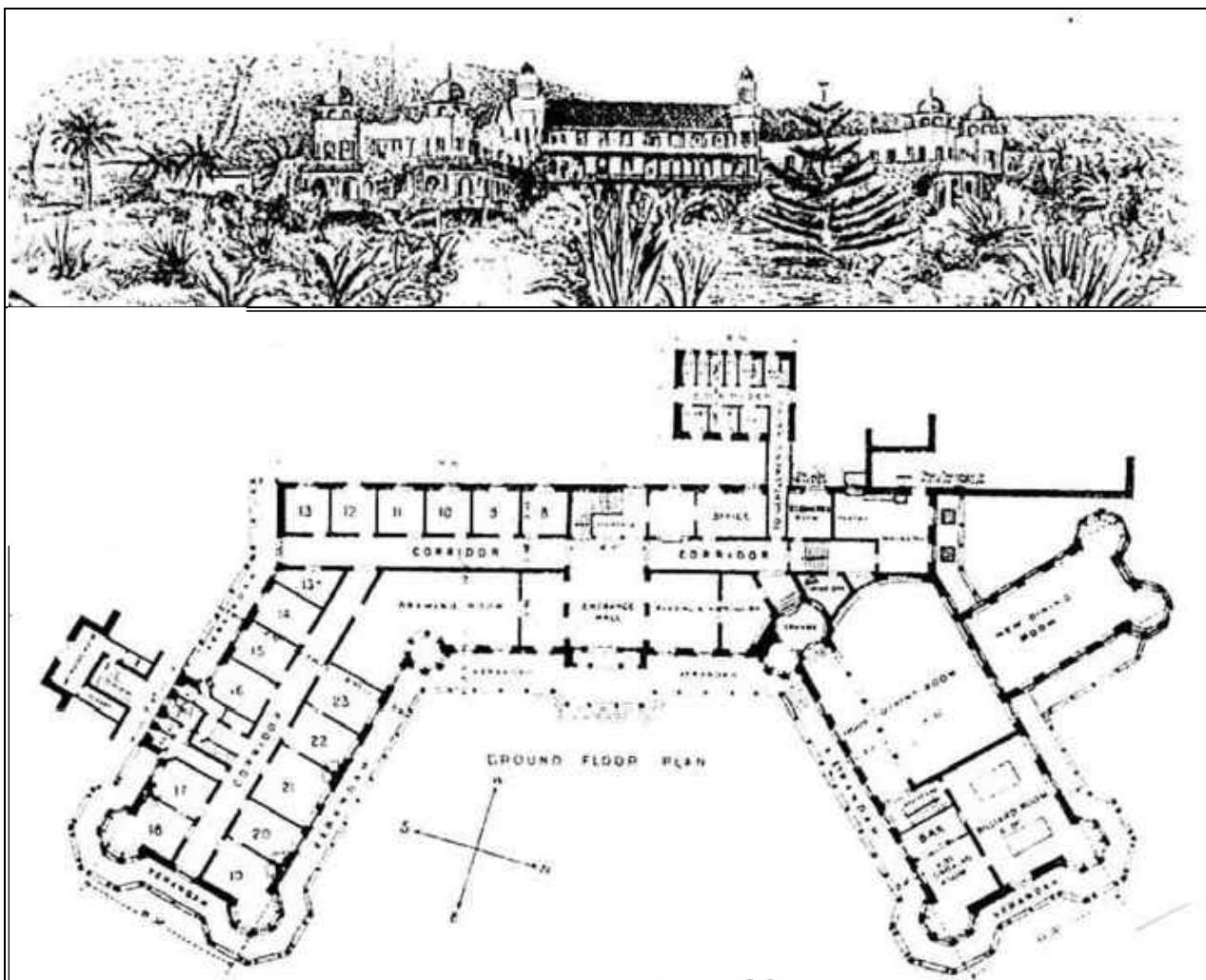


Figura 6a. *Proyecto originario de James Marjoribanks Maclaren (1887).*

Se diseñó con un volumen de 75 habitaciones y una capacidad de entre 100 y 120 personas, con destacada luminosidad, tabiquería doble y pisos reforzados. Gran parte de la estructura del edificio era de madera importada de Inglaterra, encargándose al ebanista local D. Luis Acosta el conjunto de carpintería. Incluía salas de lectura, escritura, juegos, fumadores, visita y descanso, fiestas, bodega, peluquería, etc., incluyendo espacios para jugar al tenis y el críquet. La playa estaba entonces a 100 m.

de su fachada, incluyendo a 250 m. una zona habilitada para el balneario litoral del momento (Baños de Santa Catalina).

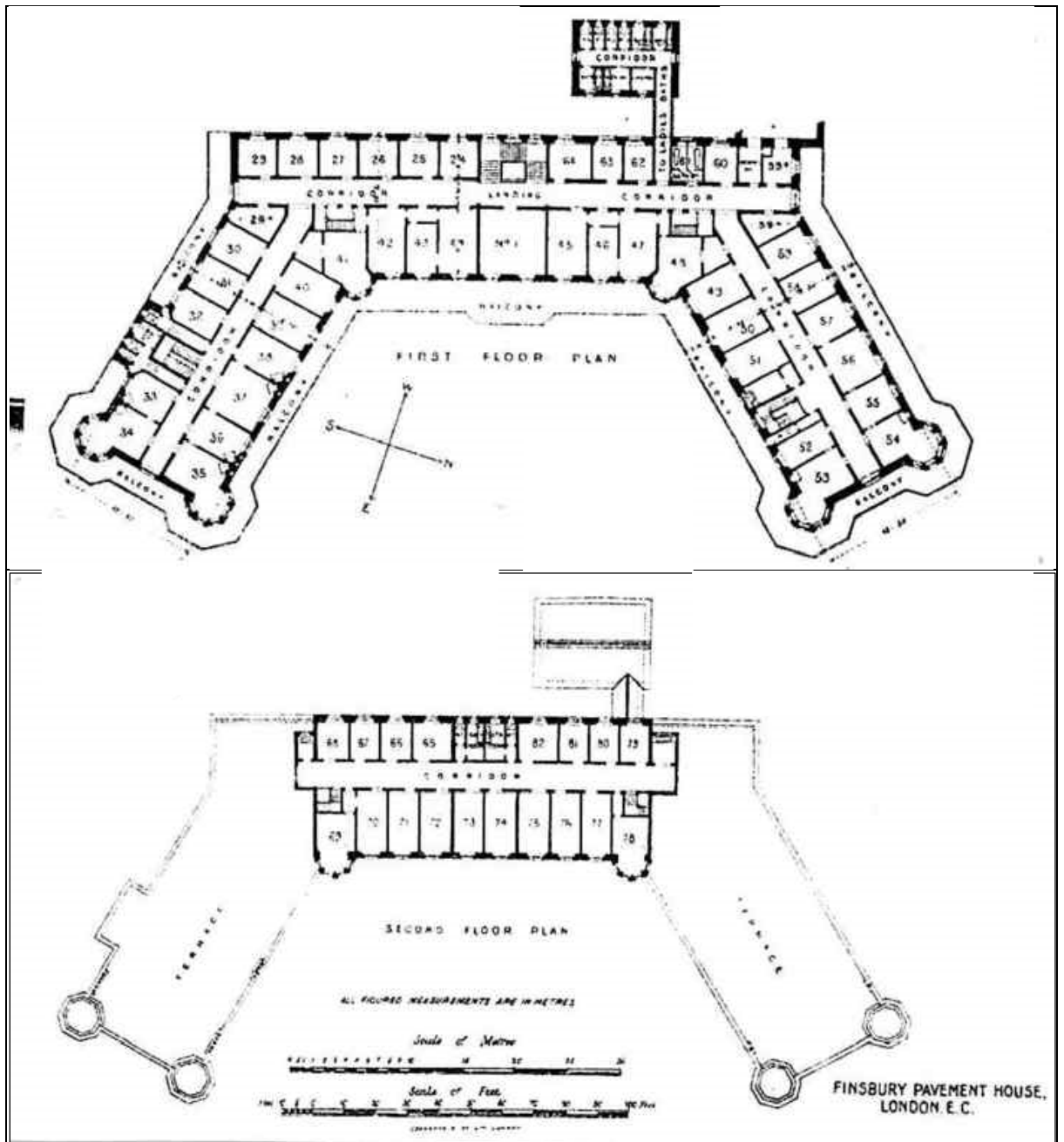


Figura 6b. Proyecto originario de James Marjoribanks Maclaren (1887).

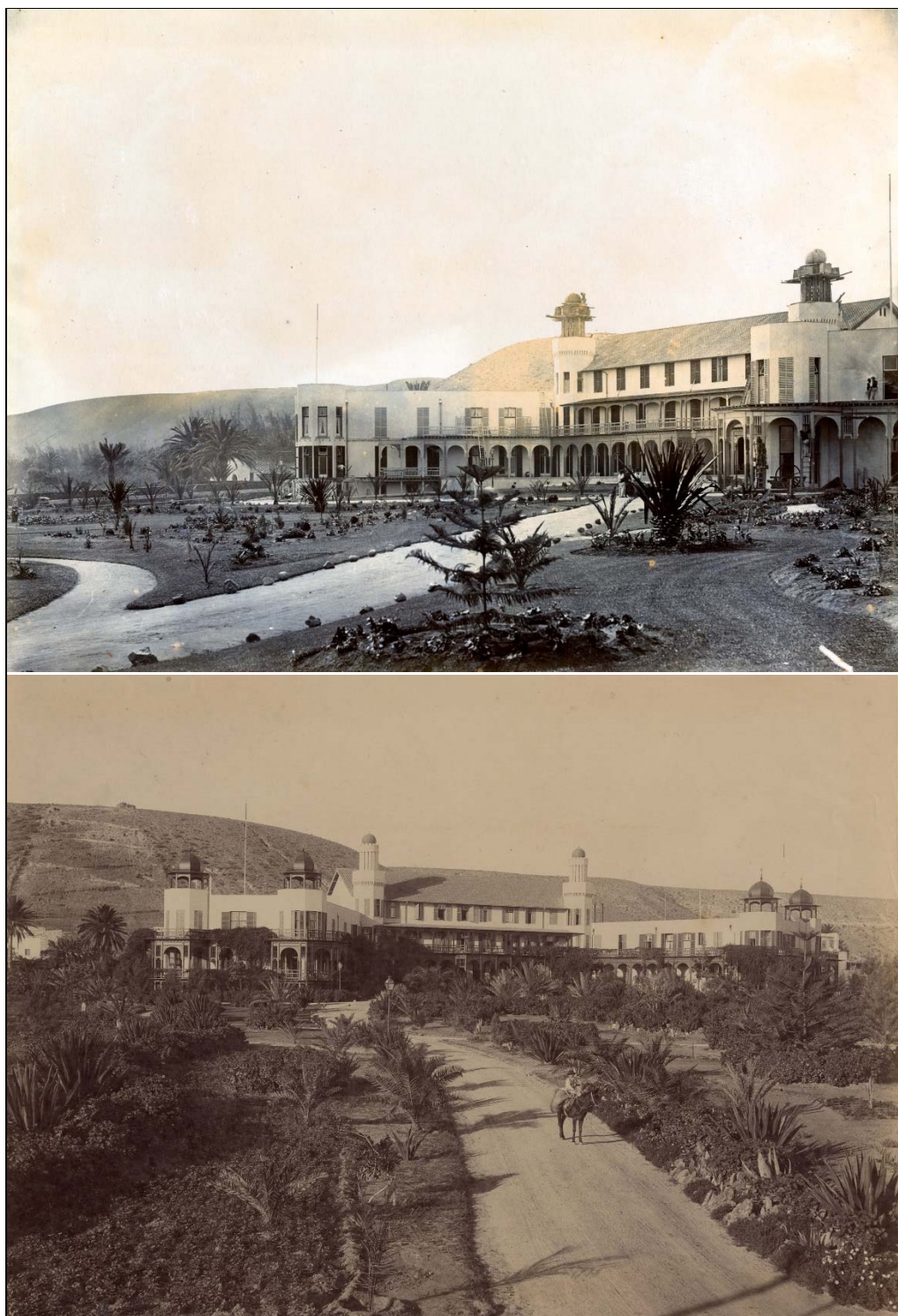


Figura 7. *Imágenes del Hotel en su formalización originaria.* 1889 (arriba) y 1993 (abajo).
Fuente. Fundación para el Estudio y Desarrollo de la Artesanía Canaria. Cabildo de Gran Canaria

Durante varias décadas participó un destacado dinamismo turístico en la entonces ciudad y en Canarias, que acabaría interrumpiéndose con las dos guerras mundiales. El Hotel se vio directamente afectado en tanto acabaría cerrando sus instalaciones en 1914.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria adquirió el Hotel y sus terrenos perimetrales (jardines, edificios anexos, estanques) en 1923, pese a lo cual permaneció sin actividad hasta 1946. Debido a su deterioro, incluyendo el incendio de la cocina, se decidió el derribo del edificio de madera.

En esos años ya se había encargado al arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre la reconstrucción del inmueble, cuyo diseño estaba preparado desde 1945, con un destacado respeto a la solución arquitectónica del establecimiento precedente, en especial en su volumetría y planta.

Cuando Miguel Martín Fernández de la Torre recibe el encargo de levantar un nuevo hotel, éste lo plantea como una reconstrucción, y así figura en la carátula de los planos originales.

Ese nuevo hotel, iniciado en 1947 y reinaugurado en 1952, coincide en gran parte con el que ahora se incluye en el Catálogo Municipal de Protección. De nuevo, su impronta fue importante en la recuperación del turismo en la ciudad; el cual se acabaría desarrollando sobre todo en el Istmo de Guanarteme y Playa de Las Canteras.

Del proyecto primigenio se respetó la planta, ya que inicia desde la cimentación del antiguo. Se reutilizaron distintos elementos formales como las habitaciones octogonales en la unión de los cuerpos frontales, la base de los torreones de las esquinas sur y el concepto general de bloque doblado partiendo de un cuerpo central de mayor altura y dos alas giradas. En la unión de las alas, si bien con otros dimensiones y diseño, se recupera la función de articulación y el carácter simbólico de las antiguas torres.

En todo caso, éste tenía los salones centrales abiertos al parque posterior mediante arcadas (elemento arquitectónico que conforma todo el perímetro de planta baja hacia el jardín delantero y las alas laterales) como porches y lugares de estancia al aire libre y, hacia la trasera, como espacios de conexión entre el interior y el exterior.

Los salones centrales, con la cafetería y la sala de fiestas (que miraban hacia poniente) se configuraron rodeados de luz natural, al estar flanqueados hacia el interior por patios que también se abrían hacia el Parque Doramas. Allí se situaba la piscina y, en un estudio posterior, una fuente.

Entre tanto, el salón destinado a comedor (el actual Salón Arencibia) se encontraba rodeado de luz, con un espacio lateral de porche (hoy integrado en el interior) dedicado a cenador de verano. Cabe reseñar que la parte frontal de la planta se dedicaba a diferentes funciones: salones de lectura, de fumadores, etc., al encontrarse protegidos por la porticada que servía de enlace con el exterior.

Sin embargo, la escalera principal, lejos de ocupar el lugar privilegiado y central marcado por el eje de simetría (como en el antiguo proyecto), se trasladará a un lateral (oculta tras los ascensores) de modo que pasaría a adoptar un papel meramente funcional y sin interés arquitectónico especial.

El esquema de planta recoge el del primigenio hotel, con habitaciones a ambos lados de un corredor central (abierto al exterior en sus extremos), aunque con un final de pasillo que se cierra al integrarse hacia el espacio de las habitaciones últimas. Se conseguía que las mejores unidades miraran hacia el parque delantero, situando las suites en los ángulos bajo las torres. Esta circunstancia propició el desarrollo de las de menor calidad hacia los laterales y a la cara trasera.

En relación a los servicios externos (incluidos la piscina con su bar y el club de Tenis), y aparte del Parque Doramas que rodea toda la edificación, conforman un espacio que aún no siendo homogéneo sí que no pueden desligarse del proyecto original.

En esta formalización más histórica, se inaugura con un solo bloque doblado de tres plantas, con una altura mayor de cuatro plantas en la sección central.

Hacia atrás quedaban los salones y la zona de servicio, en forma de colas entre patios abiertos, que se mantenían en una planta para los salones y hasta tres plantas (parcialmente) en la zona de servicios. En ese momento aún no se habían aumentado las dos plantas hacia el frente, haciendo un bloque de altura uniforme, ni las dos colas que acogerían habitaciones en las ampliaciones posteriores. Se construyó entonces tan sólo un apéndice por el sur (sobre el antiguo salón/bar), destinado a las habitaciones de oficio.

Nos encontramos ante una perspectiva deudora de la época del proyecto original, ya que las alas laterales del hotel mantienen todavía la altura de dos plantas sobre las arcadas, y los balcones de madera son aún de una planta. La elevación de las mismas y los cuerpos de balcones de tres alturas corresponden a las primeras ampliaciones que se realizaron.

Comoquiera que han transcurrido casi 60 años desde el proyecto inicial de Miguel Martín (1949), es procedente delimitar en la formalización-construcción resultante

de esta fecha el criterio cronológico en que se define el conjunto histórico del Hotel sobre el que se soporta su condición de valor remitido a protección.

Pocos años después, en 1955, se desarrolló un proyecto de remodelación que vino a elevar en dos plantas los laterales del edificio y una planta el cuerpo central, con vistas a aumentar el número de habitaciones en la oferta del hotel. En 1959 experimenta una nueva ampliación que vino a reestructurar el actual Salón García Escámez (antes sala de fiestas), sobre el cual se elevaron tres plantas con destino a más habitaciones. Y en 1961 se completó en esta etapa la formalización del hotel construyéndose las otras dos colas o alas en el margen oeste que dan al Parque Doramas.

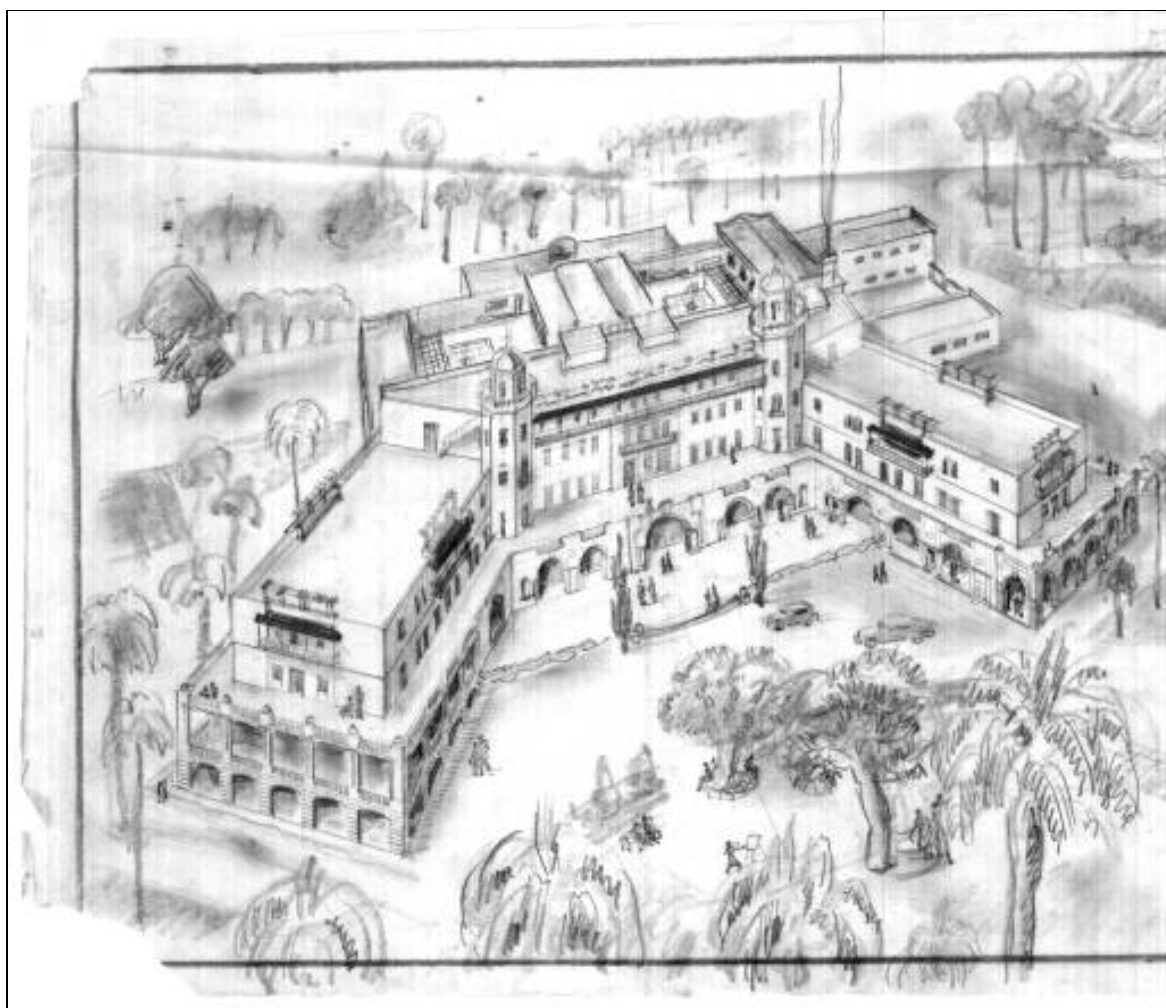


Figura 8. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (I).** Perspectiva

<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

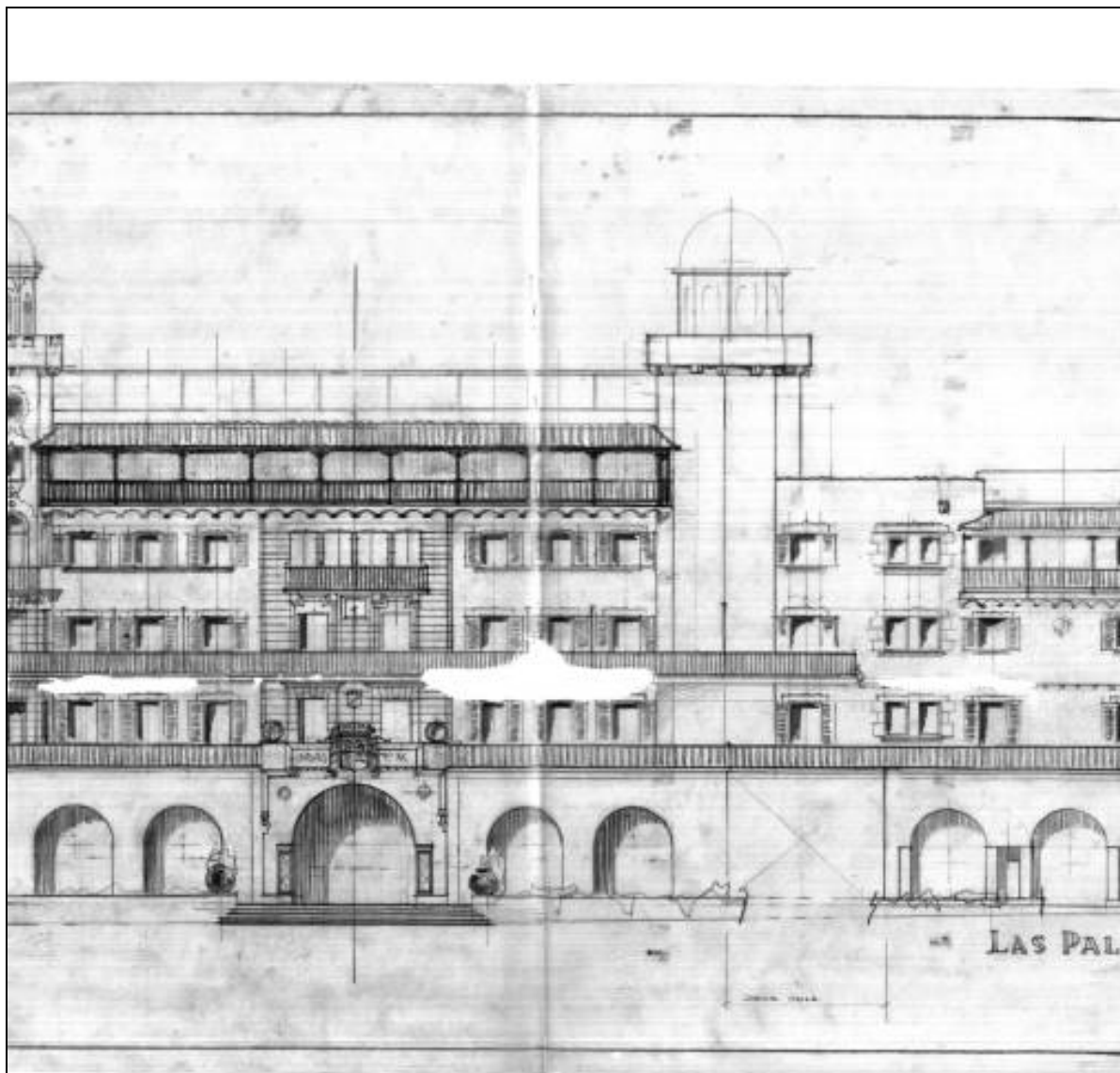


Figura 9. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (II).** Detalle del alzado
<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

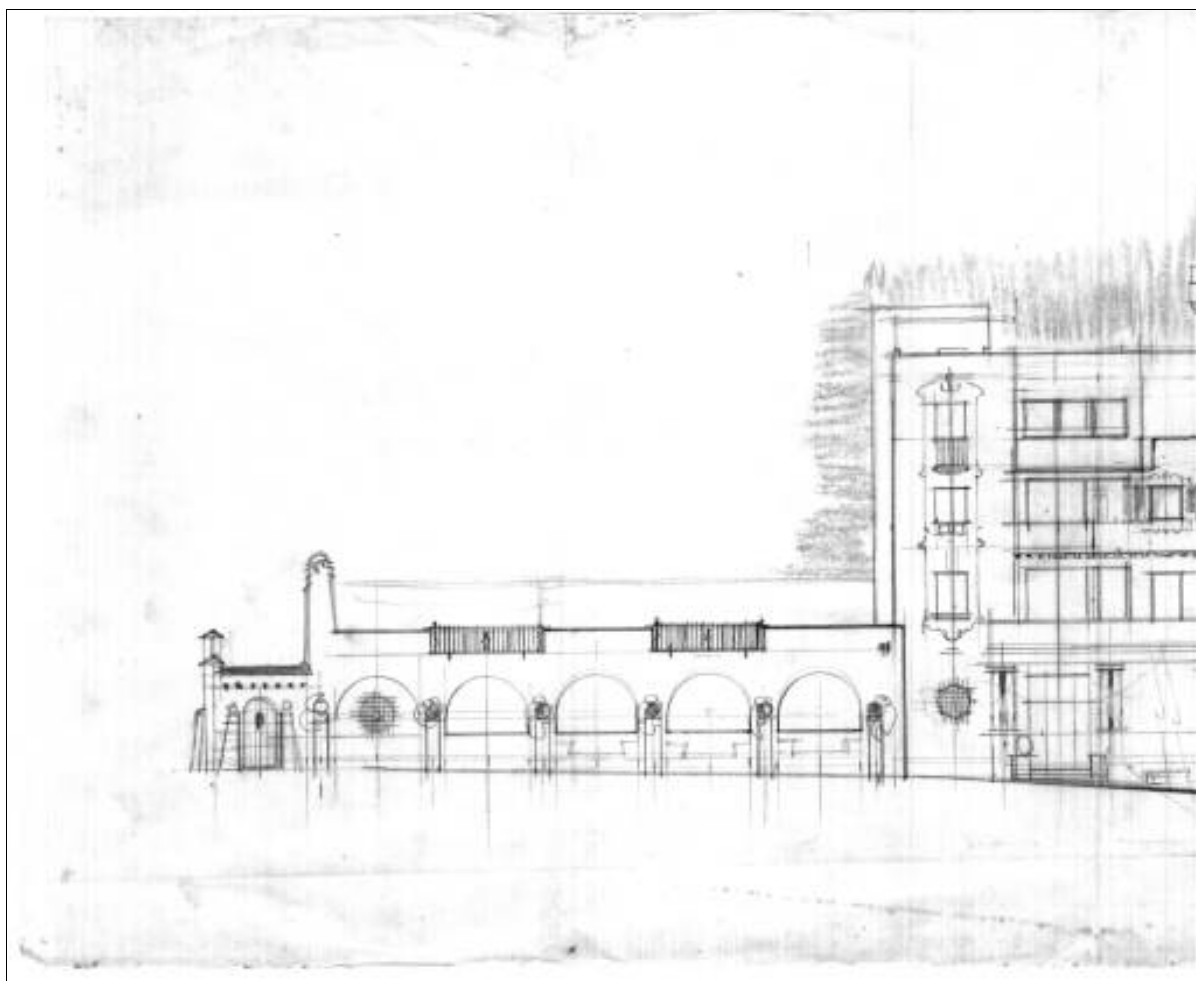


Figura 10. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (III). Detalle del alzado**
<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

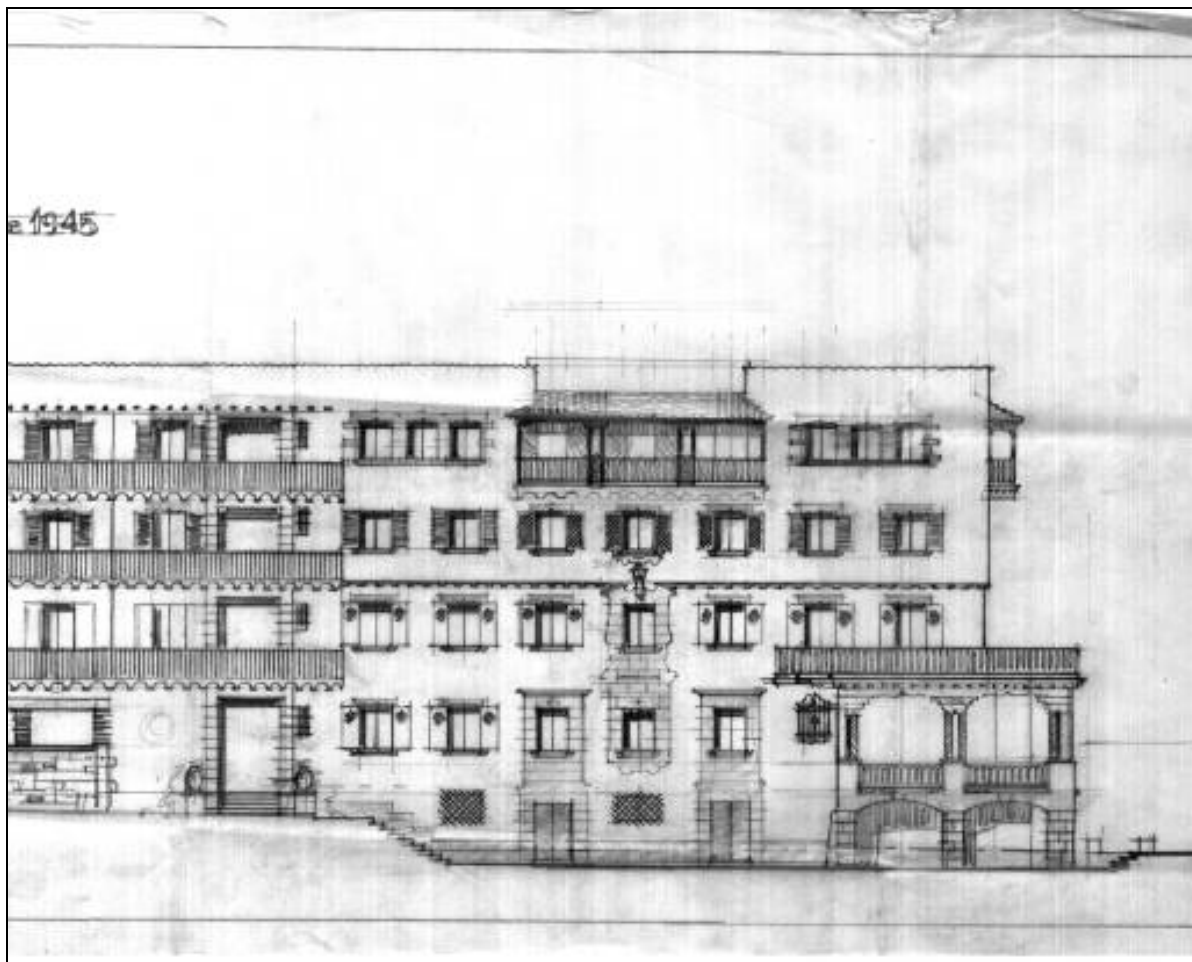


Figura 11. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (IV). Detalle del alzado**
<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

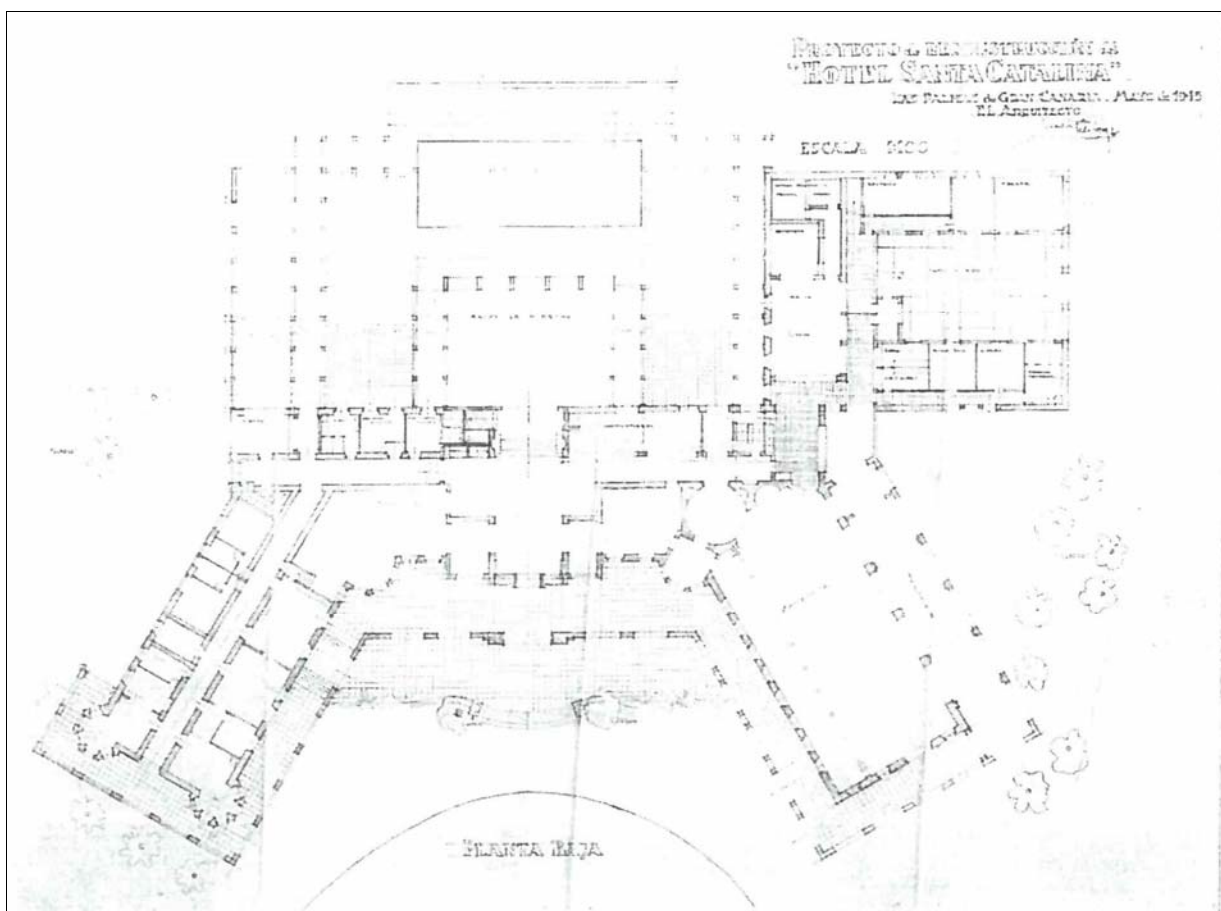


Figura 12. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (VI). Planta Baja**

<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

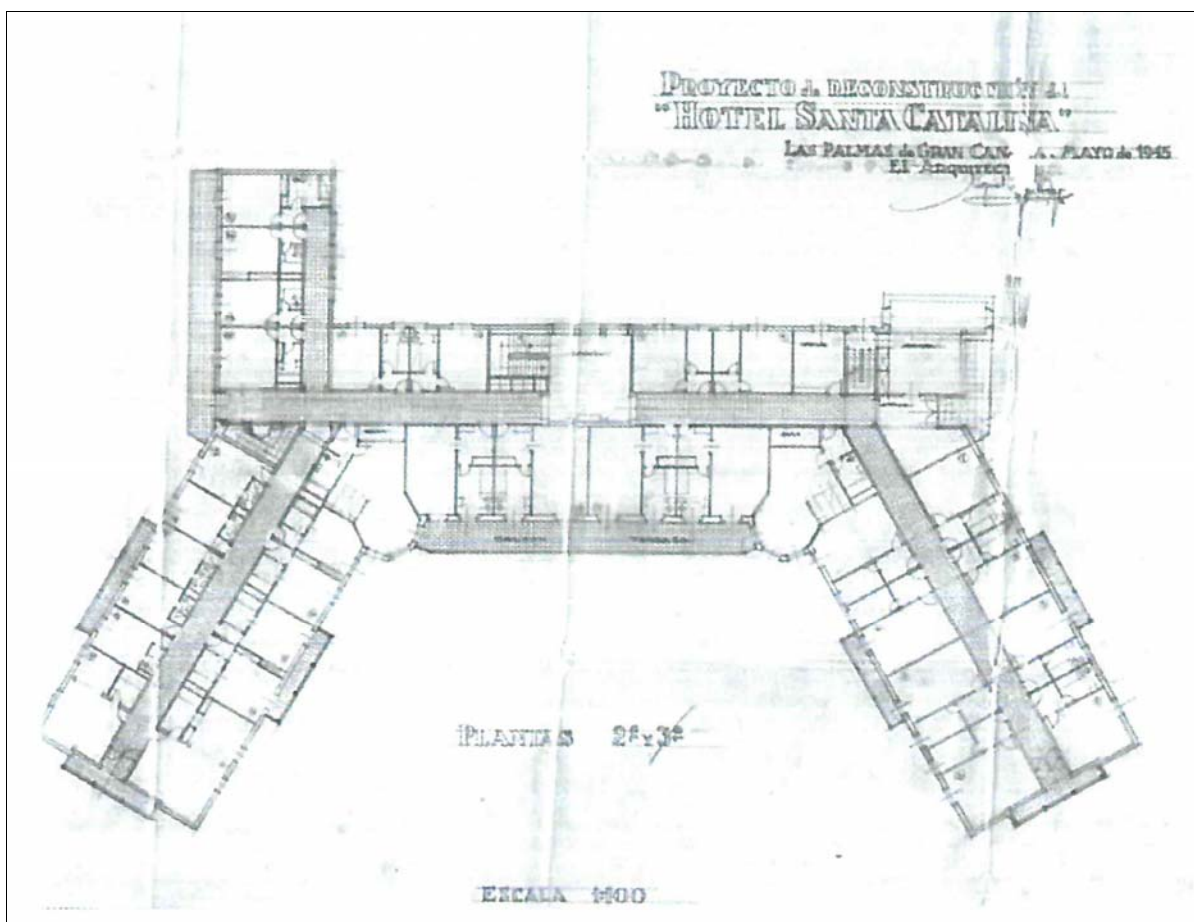


Figura 13. **Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina. Síntesis gráfica (VII). Plantas 2ª y 3ª**

<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

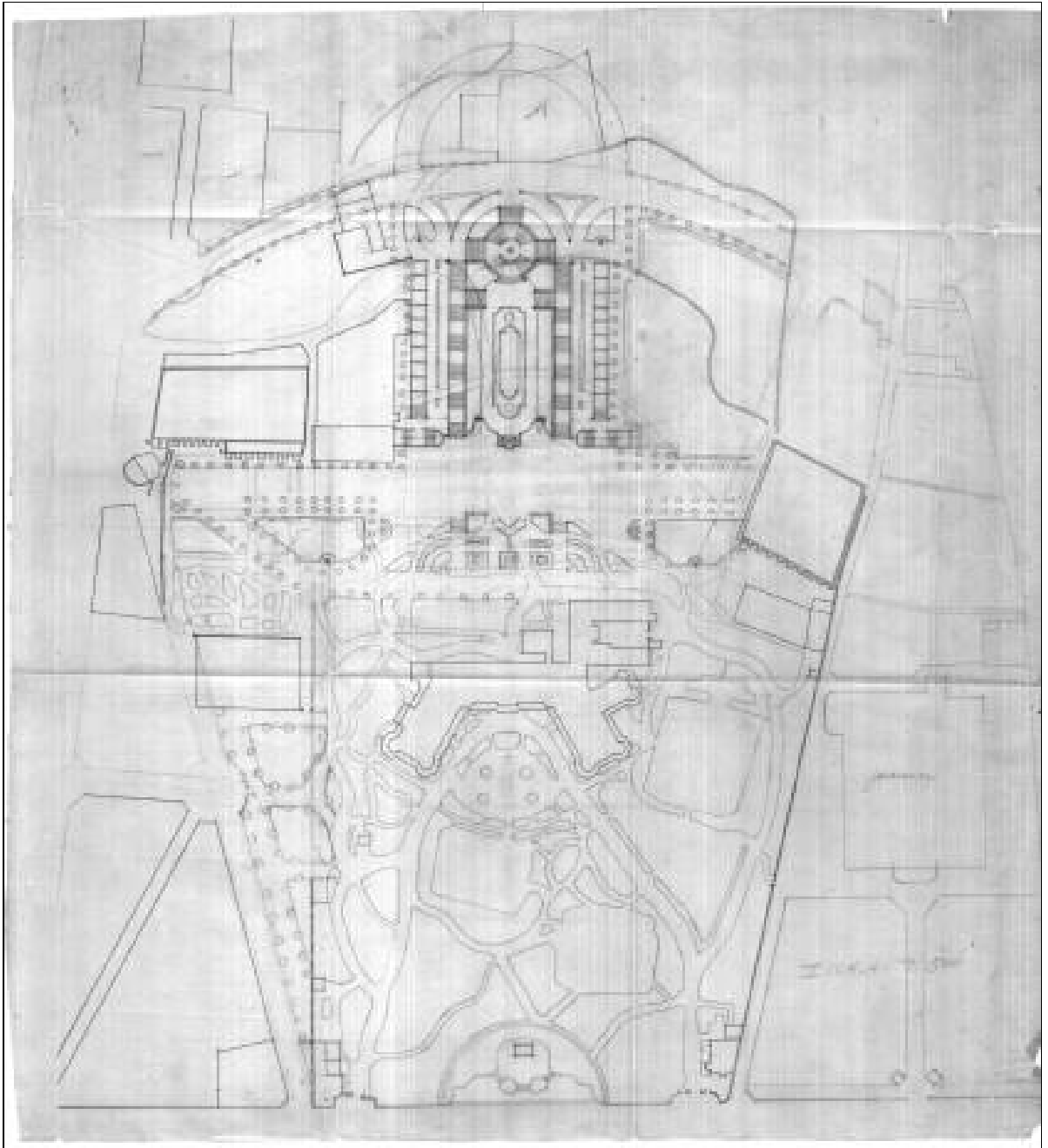


Figura 14. **Integración del Hotel en el entorno del Parque Doramas. Síntesis gráfica (V)**

<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

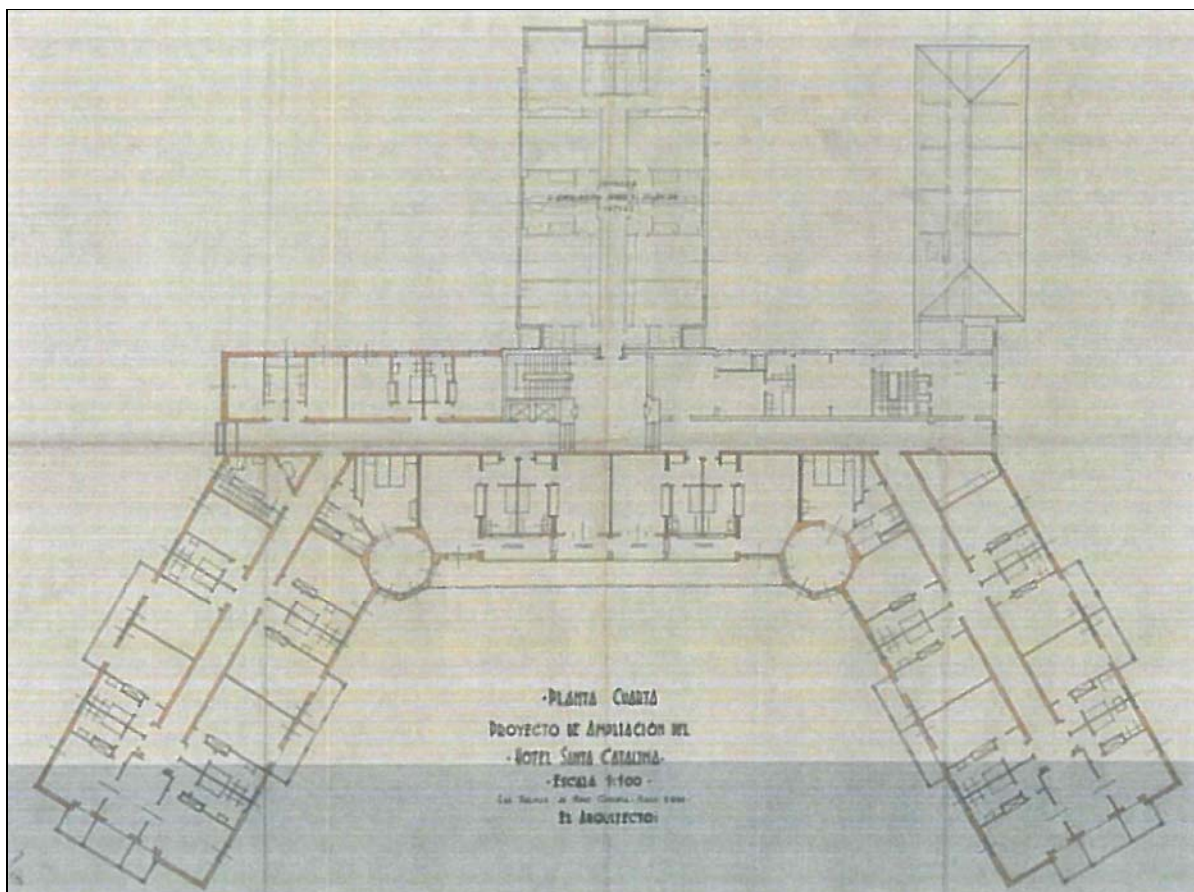


Figura 15a. **Proyecto de Ampliación del Hotel Santa Catalina. 1961. Síntesis gráfica. Cala central.**

<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>

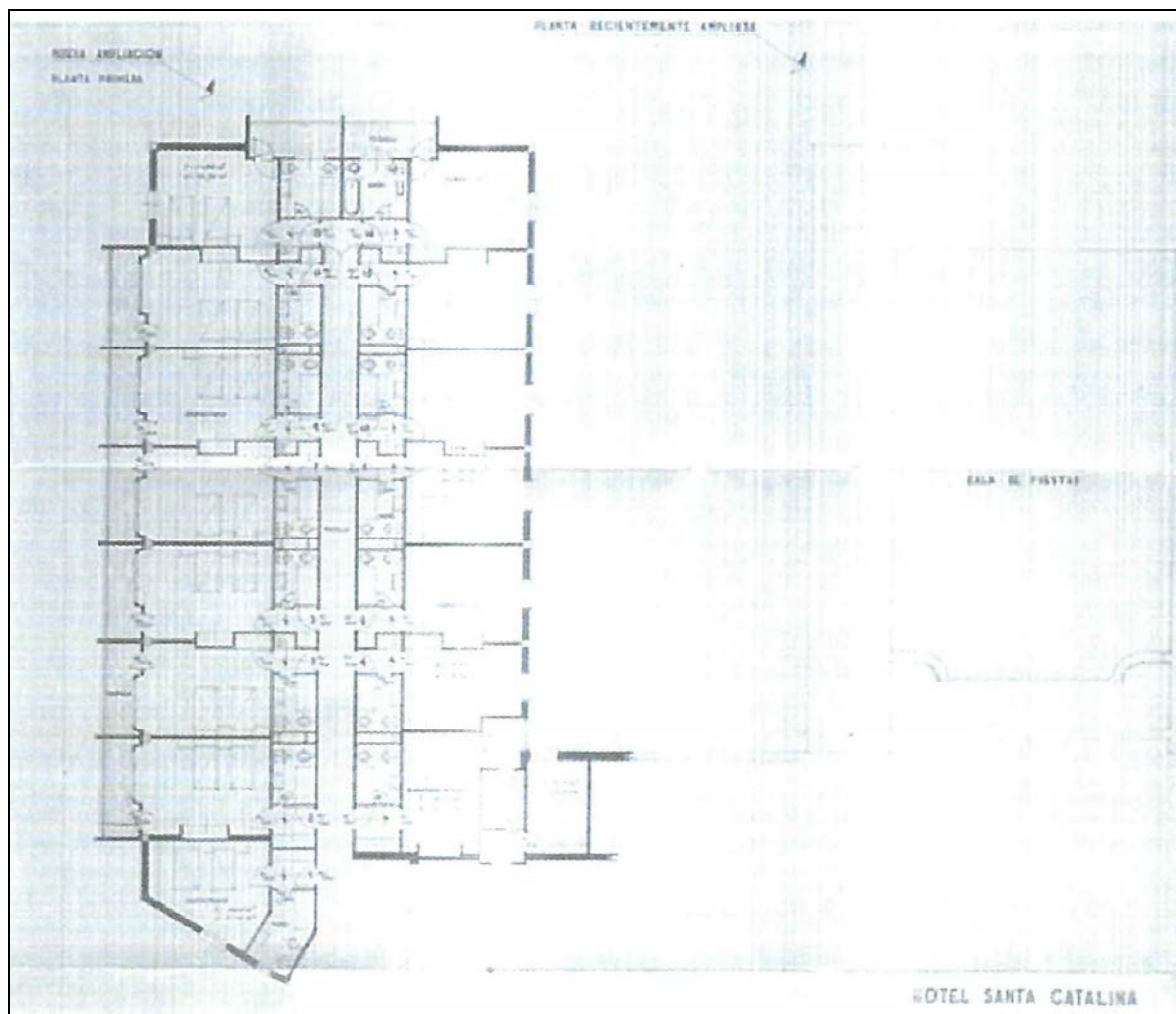


Figura 15b. **Proyecto de ampliación de 42 habitaciones en el Hotel. 1963.** Síntesis gráfica. Cola sur
<http://mdc.ulpgc.es/cdm/compoundobject/collection/ammft/id/99298/rec/24>



Figura 16. *Imagen del Hotel en 1955.*

Fuente. Fundación para el Estudio y Desarrollo de la Artesanía Canaria. Cabildo de Gran Canaria

Estas actuaciones se diseñaron para mantener la armonía del edificio, al participar de un esquema de crecimiento cuya traza estaba adscrito, en cierto modo, desde sus líneas más antiguas; con lo que se refrenda el valor de la pieza primigenia, sin que las sucesivas transformaciones le restasen calidad arquitectónica.

El edificio se mantuvo inalterable, deteriorándose paulatinamente, hasta que sufre la restauración a principios de la década de los 80, la cual vino a redefinir la estructura general del mismo. En 1997 se produjo una reestructuración del conjunto arquitectónico a partir de un proyecto de José Antonio Sosa Díaz-Saavedra y Francisco Javier Cabrera, añadiéndose el espacio destinado a Casino junto a otras estructuras y concluyéndose en una redefinición formal del inmueble y sus alrededores.

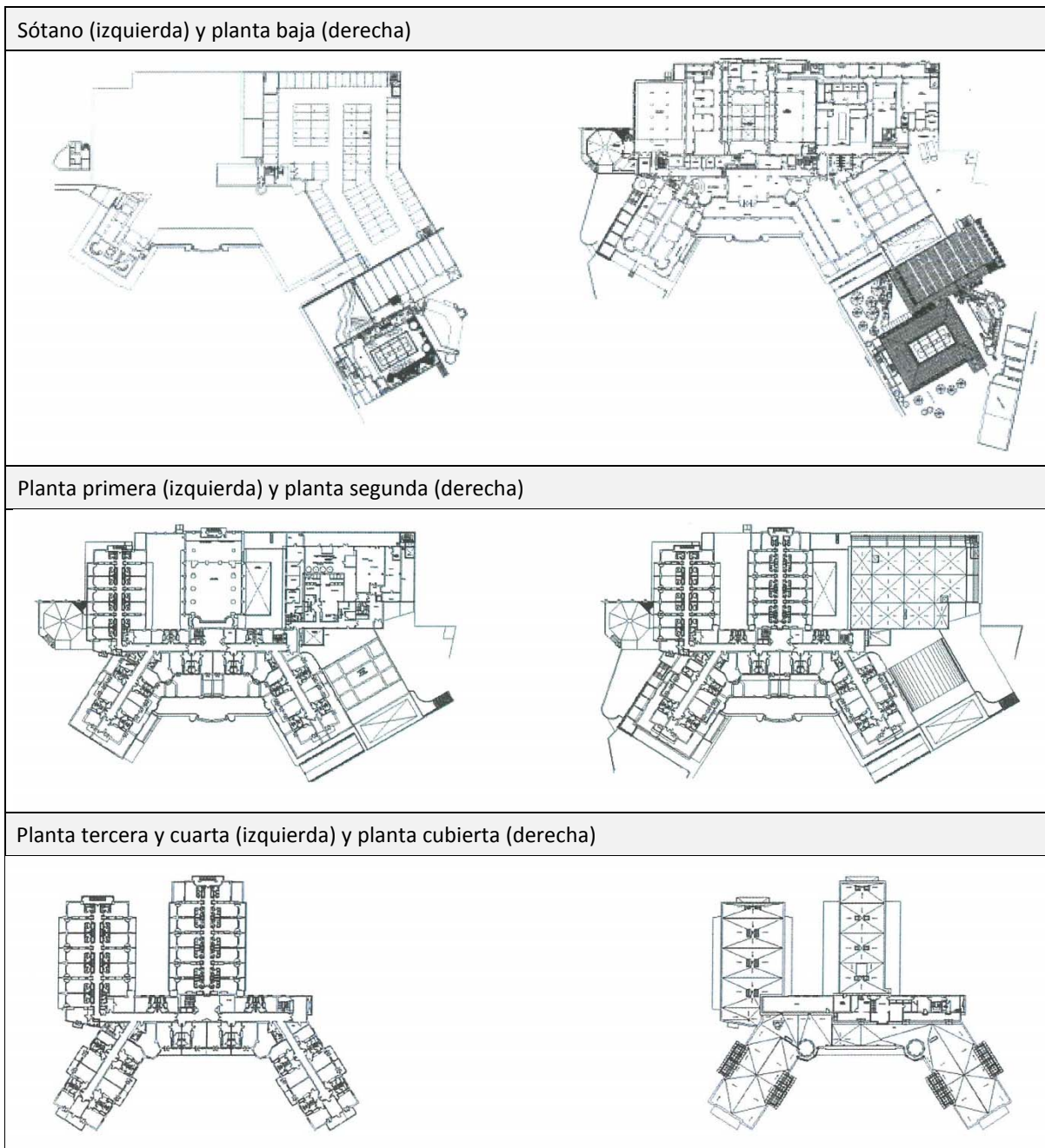


Figura 17. *Proyecto de Reforma de José Antonio Sosa Díaz Saavedra y Francisco Javier Cabrera (1997).*

Esta reforma afectó a las habitaciones, áreas comunes, salones e incluyó la construcción de un recinto de aparcamientos bajo la zona del actual Salón Palmeras. Éste vio ampliada su superficie. Se redefinió igualmente la zona aledaña de piscina, creándose el actual Spa Center que incluye este tipo de lámina de agua cubierta, un gimnasio y estancias complementarias.

Actualmente, consta de sótano y cinco plantas sobrerasante, así como una entreplanta entre la 1ª y 2ª. La planta sótano y la 1ª se destinan fundamentalmente a usos complementarios a la actividad alojativa (recepción, salones, restaurantes, ...), mientras que las superiores se destinan de modo básico a un grupo de 55 habitaciones en cada planta (202 habitaciones), destinándose la cubierta a mirador.

Junto al inmueble principal, se distribuyen en su margen norte un edificio de una planta bajo rasante destinado a piscina interior y gimnasio con almacén, un edificio de una planta destinado a cafetería con terraza en cubierta, y un edificio de una planta sobre rasante destinado a almacenes. Completando este grupo, se localiza una piscina con canchas de pádel asociadas.

Veamos una síntesis gráfica de la situación actual en cuanto al conjunto del inmueble.



Figura 18a. *Situación actual. Ortoimagen.*



Figura 18b. *Situación actual. Planta sótano.*

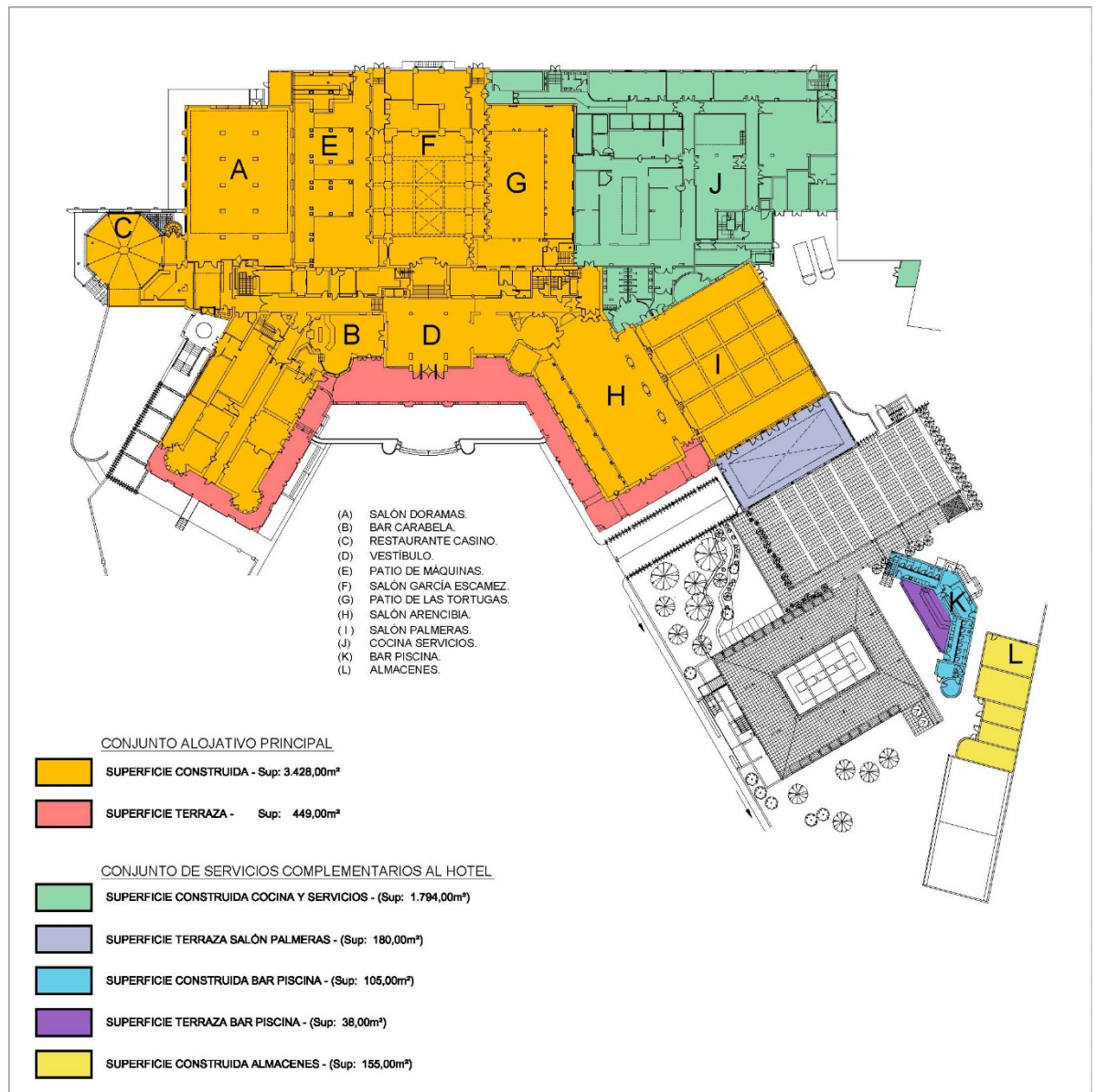


Figura 18c. *Situación actual. Planta baja.*



Figura 18d. *Situación actual. Entreplanta.*



Figura 18e. *Situación actual. Planta primera.*

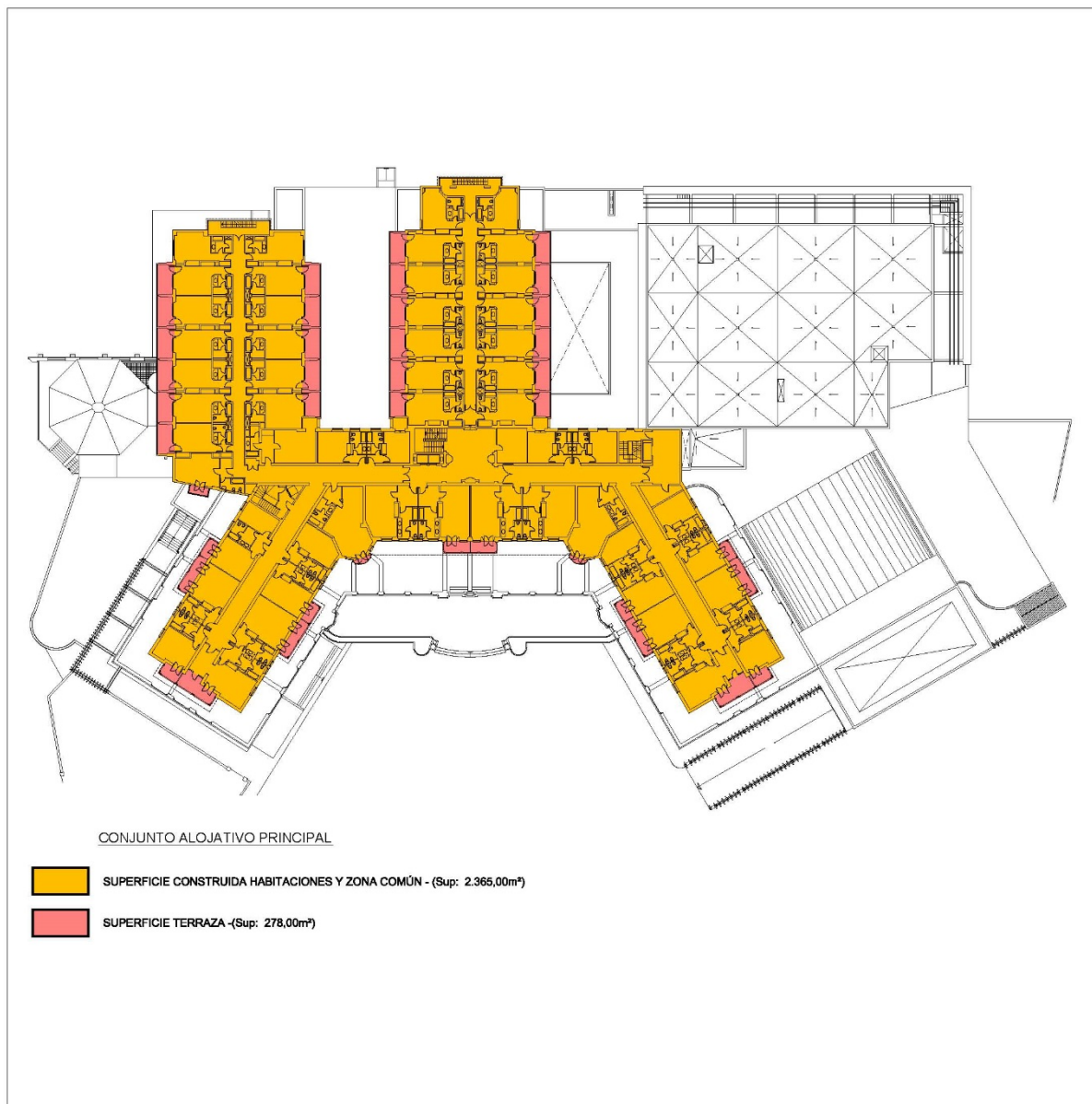


Figura 18f. *Situación actual. Planta segunda.*

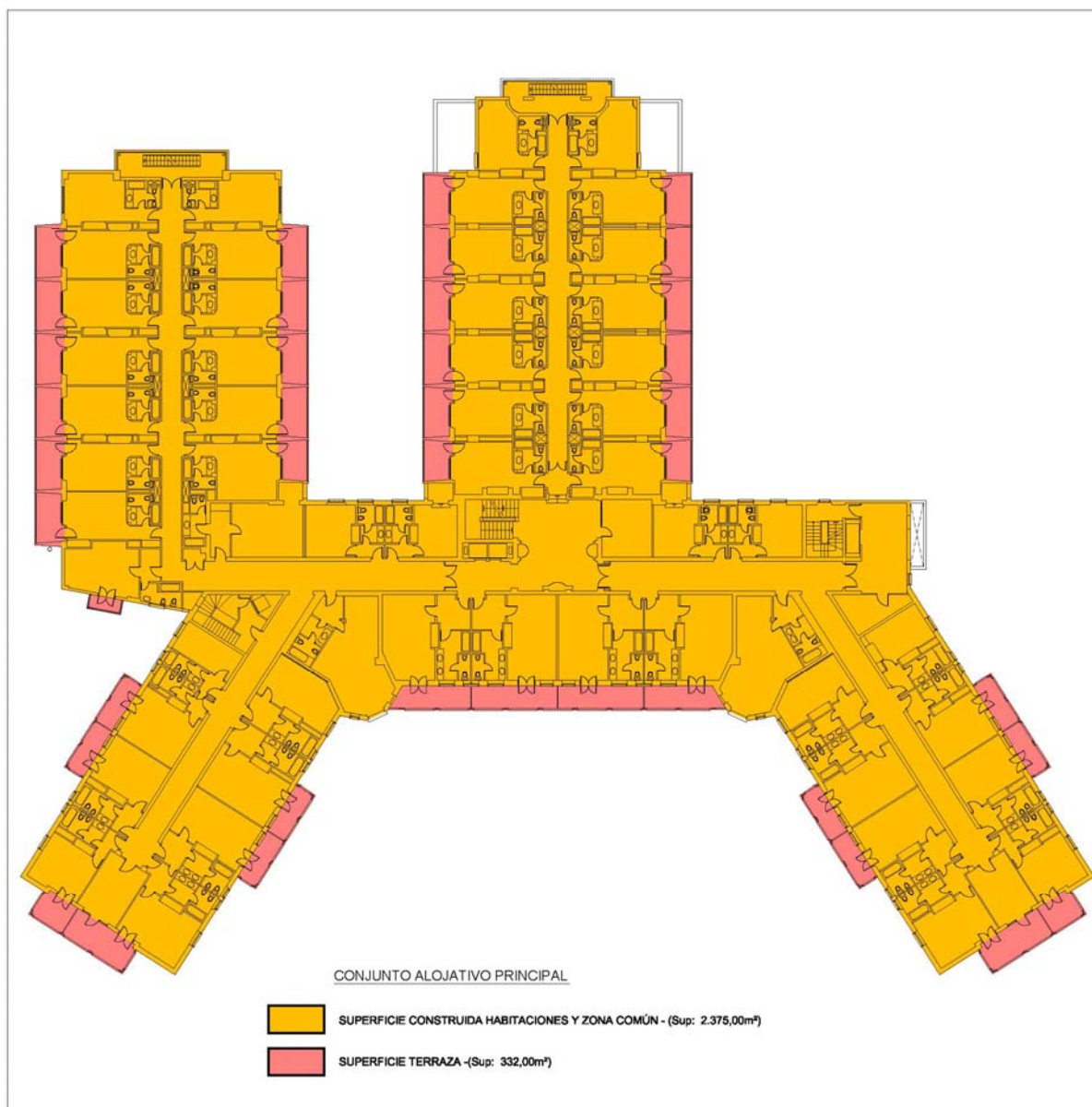


Figura 18g. *Situación actual. Planta tercera.*

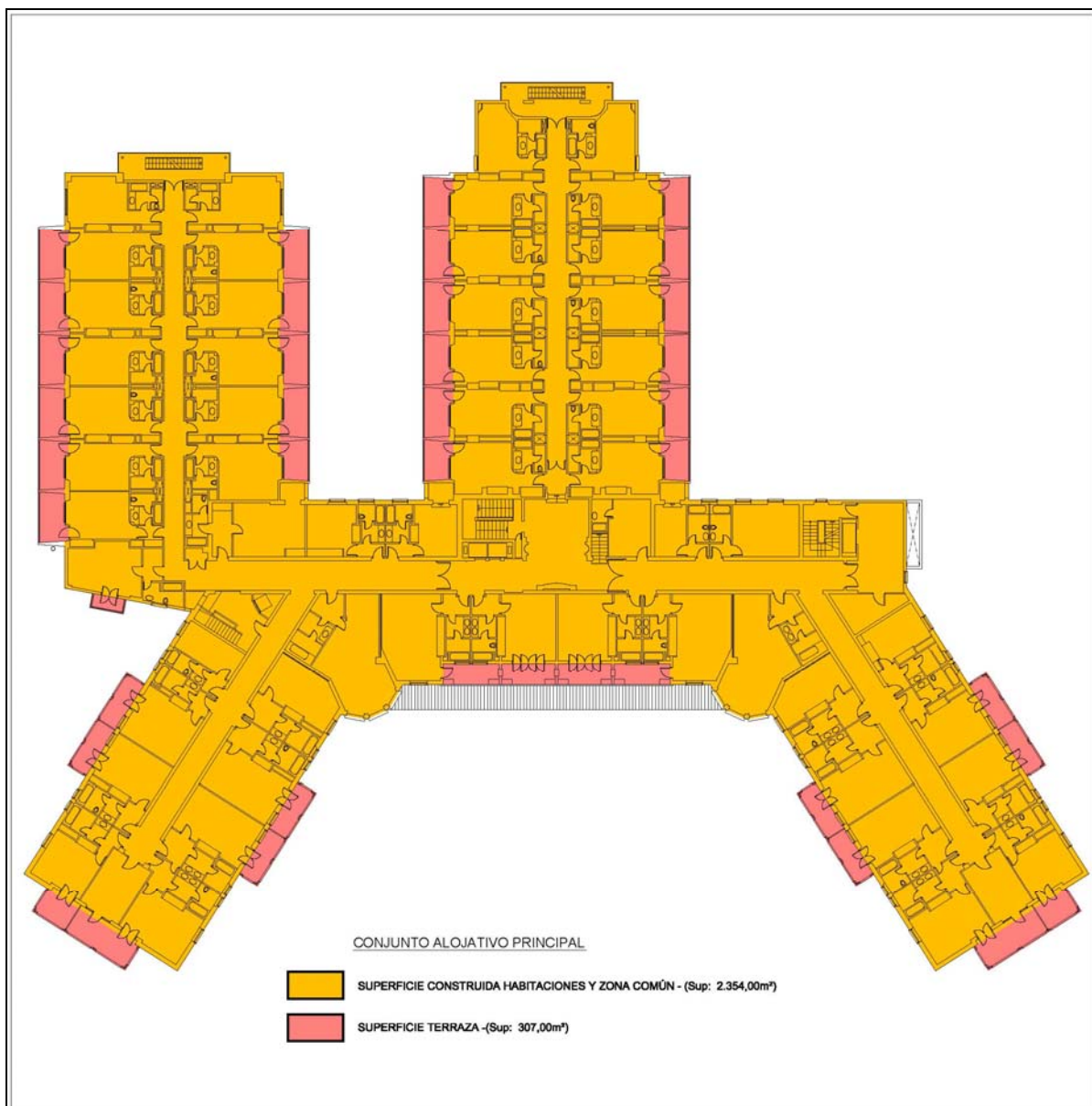


Figura 18h. *Situación actual. Planta cuarta.*

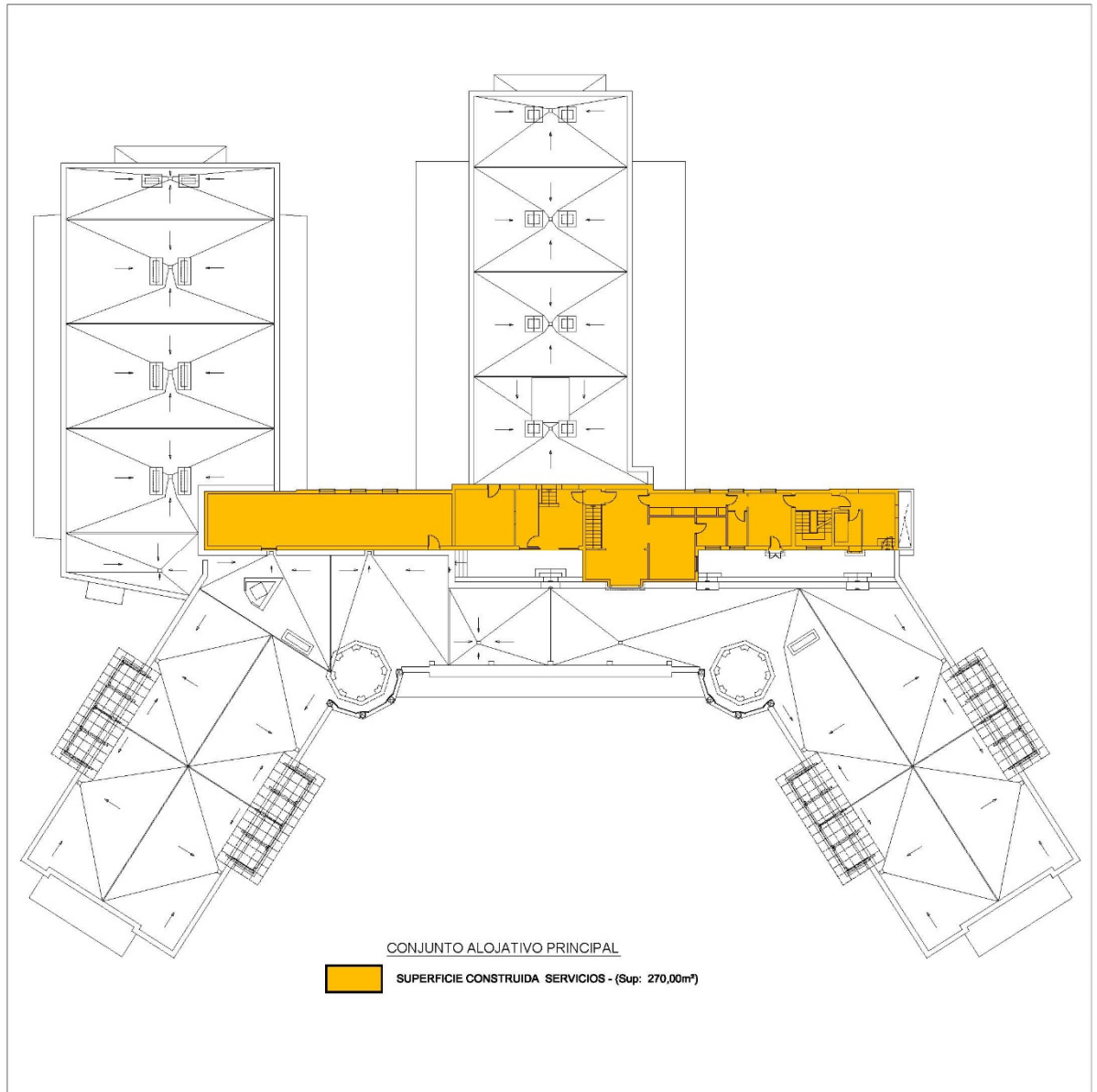


Figura 18h. *Situación actual. Cubierta.*

3.2. Concreción y justificación de los valores de patrimonio histórico y arquitectónico.

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

Es, por tanto, una herramienta de rango jurídico mediante la que se especifica un interés general; motivo por lo cual se le aplican unas normas de protección que garanticen su conservación.

El problema está en que no existe en España ni en Canarias un criterio reglado sobre la delimitación del valor de patrimonio histórico y arquitectónico en un inmueble o conjunto de éstos, mediante la que se justifique su objetiva catalogación.

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

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

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

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

El objeto específico en las Normas Específicas del Hotel Santa Catalina sugiere una síntesis selectiva de esa variedad que permita una diferenciación empírica de la singularidad; como paso previo para distinguir un inmueble a catalogar respecto de otro colindante que pueda entenderse exento de ese mandato legal de protección.

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

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

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

Define la representatividad del inmueble en cuanto a su origen cronológico, como testimonio tangible de la arquitectura y la ocupación urbana del suelo en etapas precedentes.

En el caso de las ciudades canarias, se concluye la condición de ejemplo significativo en las dataciones anteriores a los años 60s; momento en que se inicia un drástico proceso de transformación de su escenario territorial y de las pautas sociales de apropiación del espacio.

La construcción mayoritaria del actual Hotel durante las décadas de los 40 y 50 sugiere la asimilación del concepto de valor en tanto testimonian un proceso de transición hacia la etapa contemporánea que pudiera dotarse de características o rasgos de apreciable cualidad cultural.

Este criterio de valor no sería aplicable a las ampliaciones y añadidos constructivos posteriores a la década de los 60s en cuanto a la concreción del patrimonio histórico del inmueble y su conjunto espacial.

→ **La estructura construida.**

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

Esta representación histórico-arquitectónica del Hotel se manifiesta en las singularidades de su participación como conjunto de amplia extensión superficial en que se incluyen elementos, composiciones y formas constructivas de los principales estilos arquitectónicos de finales del siglo XIX y primera mitad del XX, preferentemente del conocido como estilo regionalista.

El inmueble principal es un edificio con planta en “U” abierta hacia el mar con una serie de volúmenes adosados en forma de peine irregular, incluyendo dos torreones de planta octogonal que rematan los diedros del conjunto.

Se trata de uno de los ejemplos significativos y más singulares del movimiento regionalista dentro de la arquitectura de la ciudad del siglo XX. Dicha singularidad se transmite en un profuso y equilibrado uso de la carpintería y la cantería en las fachadas, así como en el interior junto con materiales nobles y mobiliario de apreciable riqueza estilística y decorativa.

Se concreta los rasgos constructivos para los que se considera su valor y representatividad del patrimonio histórico en los siguientes elementos:

- Prevalencia compositiva de la planta en “U” invertida hacia los Jardines de Santa Catalina y calle León y Castillo.

- La estructura portante principal del edificio histórico (años 50s).
 - Las fachadas del edificio histórico (años 50s), a excepción de la que da al oeste y Parque Doramas; con especial referencia a la disposición de los huecos, la carpintería, la cantería y los balcones.
 - Los torreones con planta octogonal y cubiertas-miradores de los mismos.
 - Los patios interiores resultantes de la proyección histórica (años 50s).
 - Elementos de carpintería interior resultantes del diseño histórico (años 50s).
 - Mobiliario histórico diseñado por Miguel Martín-Fernández de la Torre y, en su caso, anterior.
 - Obras pictóricas y escultóricas del interior de los artistas Jesús Arencibia (La rotondita), Plácido Fleitas (obras en bronce de General García Escámez, muchacha con frutas y hombre con caracola), Santiago Santana (murales en fieltro) y Manuel Martín González (óleo sobre lienzo de paisaje cumbre de Gran Canaria), Eduardo Gregorio (escultura de joven desnuda), Nicolás Massieu y Matos (óleo con motivo de bodegón, fruta y jarra de vino) y Martín Chirino (cuatro diseños de sus obras).
- **El dinamismo socioeconómico y cultural en el período implicado.**

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

Incluye la representatividad de las relaciones funcionales que el inmueble ha tenido a lo largo de su historia con el territorio, la ciudad o su entorno urbano.

Los acontecimientos históricos, culturales o urbanos significativos, la singularidad de uso o usos al que ha sido destinado en el contexto de la ciudad, la impronta de las actividades o usos en la memoria cultural e histórica de la urbe, etc., son variables imprescindibles en este indicador.

La conservación del uso hotelero turístico y su relación de hito emblemático en la configuración de la ciudad baja y el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria es un indicador ineludible en el valor de patrimonio histórico del Hotel Santa Catalina.

Entonces, la condición de inmueble histórico coexiste de modo equilibrado con la cualidad de alojamiento turístico de categoría significativa o singular que se asocia a una actividad en constante renovación y adaptación a los criterios de la demanda.

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

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

La combinación de esos rasgos tiene como resultado un inmueble único en el contexto urbano actual de la ciudad, y con limitada referencia asimilable en el Archipiélago Canario.

Estas cualidades se acentúan con su integración en un entorno de parque-jardín (Parque Doramas y Jardines Rubió) que no sólo testimonia la escasa representación de zonas verdes históricas de la ciudad, sino que aglutina un conjunto de especial singularidad medioambientales por su impronta paisajística, su función de espacio público de esparcimiento y su prolífica biodiversidad.

Precisamente, este espacio verde se delimita como Zona de Interés Medioambiental, la cual se integra también en el Catálogo Municipal de Protección con el identificador ZIM-078.

Su justificación como tal obedece a su condición de enclave urbano de interés medioambiental definido por un amplio parque readecuado artificialmente en el que sobresale un palmeral de especies diversas (en especial la *Phoenix canariensis*), y otras especies vegetales xéricas y termófilas de interés botánico. Más allá de su función dotacional y de su calidad paisajística, constituye un área dentro de la ciudad en el que puede resaltarse los testimonios de la biodiversidad natural y propia del municipio, aglutinando una cualidad intrínseca del entorno de la ciudad que

fundamenta su indispensable protección. Esta cualidad se enriquece por su especial interacción con la valoración perceptiva y socio-cultural en la población de la ciudad y turística.

En su perímetro sur, el Hotel coexiste con un conjunto arquitectónico de contrastada singularidad (Pueblo Canario-Museo Néstor); el cual debe observarse no sólo por su participación en el entorno que se evalúa sino por su condición de Bien de Interés Cultural con la categoría de “Monumento” de acuerdo a la legislación en materia de patrimonio histórico de Canarias. De hecho, el entorno de protección colinda en parte con la fachada sureste del Hotel.

Como tal referente, está sujeto a unas condiciones normativas que se orientan a su conservación y a la atención a su extrema vulnerabilidad frente a posibles intervenciones y usos ajenos a los que motivaron su construcción y reestructuración en etapas históricas, así como la fragilidad de su entorno urbano.

Su aparición y su reestructuración posterior participa en ambas etapas de un conjunto espacial de alta calidad ambiental y paisajística que desde el siglo XIX fue derivando en lo que hoy es el barrio de Ciudad Jardín, heredándose una trama con destacada significación de la arquitectura y su singular asociación tipológica al jardín y el arbolado.

La jardinería específica del recinto es indisoluble del conjunto vegetal del Parque Doramas, con presencia destacada de la palmera canaria, el drago y otras especies autóctonas de intrínseco valor natural.

4. Discordancias actuales respecto al valor histórico y ambiental en el conjunto catalogado

En el establecimiento de las Normas Específicas es conveniente identificar y delimitar las situaciones de discordancia que el estado actual del Hotel Santa Catalina y la restante parcela presenta respecto a la concreción de los valores históricos y ambientales que se remiten a su conservación, de acuerdo a las concretas determinaciones de normativa urbanística y de legislación aplicable.

Partimos de la referencia ineludible de que el grado de protección “Integral” (que no se discute) abarca *“la totalidad de cada uno de los inmuebles en el incluidos”* (art. 45 de la Ley 4/1999, de patrimonio histórico de Canarias); definición que se desarrolla en el artículo 5.1.6. de las Normas de Ordenación Estructural del Plan General de Ordenación mediante la afección a los *“edificios de gran calidad arquitectónica, con importantes valores edificatorios y/o ambientales, que deben ser protegidos en su totalidad”*.

Este objetivo de protección, extendido al conjunto de la parcela implicada, se define en las características, elementos espaciales y de construcción, formas y otras cualidades dotados de los valores que justifican su condición de patrimonio histórico y, en desarrollo de ésta última, aquellos que se correspondan con un interés histórico, artístico, arquitectónico, paleontológico, arqueológico, etnográfico, ecológico, científico o técnico, que por sus características singulares deban ser objeto de preservación.

En el caso del Hotel Santa Catalina, la propia Ficha ARQ-081 en vigor justifica ese objeto de conservación del siguiente modo:

“El edificio se levanta sobre la huella del primitivo hotel colonial de finales del siglo pasado. Una planta en "U" abierta con una serie de volúmenes adosados en peine, con dos torreones de planta octogonal que remata los diedros. Es uno de los mejores edificios regionalistas de la etapa autárquica, con un uso espléndido de la carpintería y la cantería, así como de materiales nobles en el interior. Una serie de intervenciones posteriores y la restauración reciente no ha devaluado el edificio. Se incluye el parque frontal y la jardinería de vegetación autóctona”.

Resulta evidente la separación del interés que motiva la catalogación respecto de la serie de intervenciones posteriores y la restauración reciente; que proponemos denominar “discordancias”.

El efecto de no devaluación de los valores del edificio no debe asimilarse a una obligada protección de esas actuaciones, de lo cual resultaría una manifiesta incongruencia con el objetivo óptimo de puesta en valor del patrimonio histórico y de lo realmente representativo del mismo. En virtud de ello, son elementos constructivos que son susceptibles de suprimirse o de replantearse a los efectos de una solución más adecuada a la determinación jurídica de preservar el patrimonio histórico en presencia y maximizar su sostenibilidad o acondicionamiento.

Esa definición constituye la referencia ineludible de los concretos valores que se detallan en el apartado anterior de este documento.

Las discordancias observadas se justifican en los siguientes aspectos.

4.1. Discordancia 1: La formalización contemporánea de la fachada oeste.

La fachada oeste ha perdido el concepto de portada para el que fue diseñada, debido a las distintas reformas, quedando reducida prácticamente a una medianera ciega. A la misma no se abren los antiguos balcones de las habitaciones que figura en los planos del proyecto original (años 50s), así como ningún otro hueco (excepto unas estructuras contemporáneas que ocultan las escaleras de incendios).

Esta situación se aleja del concepto de frente de fachada que diese a un jardín de contrastado valor medioambiental y paisajístico como es el Parque Doramas, interrumpiéndose la interacción positiva entre ambas entidades espaciales. Esta

relación se encuentra recogida en el mismo proyecto de Miguel Martín Fernández de la Torre e, incluso, en el proyecto más histórico de finales del siglo XIX.

El resultado es la pérdida del carácter histórico de recinto abierto en medio del conjunto arbolado.

Sin perjuicio de la solución final a definirse en el proyecto de ejecución, es prioritario redefinir estructuralmente esa fachada, en especial en su tramo a cota del parque, mediante mecanismos afines a la apertura de los patios y los huecos de habitaciones u otras estancias funcionales en ese tramo.

4.2. Discordancia 2: **La formalización actual de los patios interiores.**

Una de las actuaciones contemporáneas consiste en la redefinición del recinto abierto previsto en el proyecto histórico entre la cola sur (Salón Doramas) y la central (Salón García Escámez) del inmueble, a los efectos de ampliar la superficie de ocio y restauración vinculada a la actividad hotelera y de casino.

En medio de ambos, el ahora denominado patio de máquinas de patio se formalizaba en una relación directa y permeable con los recintos cerrados de las referidas colas edificadas. A dicho enclave se asomaba mediante huecos el Salón García Escámez que, a través del cerramiento de la cubierta del patio vio alterada su formalización como elemento significativo del Hotel en cuanto a la luminosidad y la impronta expositiva de su interior.

El papel de espacio con potencial ajardinamiento o arbolado y su vínculo ambiental con el Parque Doramas, implícitamente previsto en el proyecto originario y sus remodelaciones en los años siguientes, es sustituido por el exclusivo uso de restaurante-comedor.

El patio situado entre la cola central y la cola norte (Patio de Las Tortugas) ha mantenido su definición como tal, si bien cubierto mediante lucernario, que condiciona igualmente la interacción del conjunto arquitectónico con las cualidades ambientales del entorno en que se emplaza.

Se insiste en la vocación significativa del concepto previsto para el Hotel en cuanto a su relación con la componente natural y la vegetación del Parque Doramas, participando incluso de su percepción originaria como edificio emblemático destinado al turismo.

4.3. Discordancia 3: **Definición del área de restaurante-casino.**

La introducción del uso de casino en la fachada sur del Hotel derivó en la remodelación de ese frente con el objetivo de habilitar un restaurante.

La volumetría del conjunto de ese nuevo frente y la formalización del cuerpo poligonal con su cubierta, así como la disposición a pared vista de la instalación de aire acondicionado son contradictorias con la lectura compositiva regionalista de esa fachada, en la concepción histórica que se deriva a valor y protección jurídica.

La recuperación del lenguaje funcional entre la actividad hotelera y el contacto con el espacio abierto del Parque Doramas y el conjunto del Pueblo Canario se considera un objetivo específico en la susceptible atención a esta discordancia desde las Normas Específicas.

4.4. Discordancia 4: **Definición del área ocupada por el Bar Calabera.**

Con objeto de ubicar un restaurante o salas de reuniones se sustituyó en décadas recientes uno de los salones de la formalización histórica del inmueble. De modo puntual, la barra de dicho restaurante vino a ocultar la antigua chimenea, como elemento singular de ese emplazamiento.

En el acercamiento a la forma histórica del Hotel como premisa en la materialización de las Normas Específicas, se entiende recomendable redefinir la solución formal y de uso de ese recinto persiguiéndose un cumplimiento más evidente de las premisas observadas en el diseño de Miguel Martín Fernández de la Torre.

4.5. Discordancia 5: **Definición de la zona de servicios en el ala norte.**

La zona destinada a cocinas y servicios era, en un principio, un cuerpo de una planta con área de tres alturas y un trazado de cierta reminiscencia racionalista, cuyo emplazamiento presentaba una vocación de contacto físico con el Parque Doramas.

Las sucesivas actuaciones han remodelado su alcance superficial y volumétrico cuyo resultado hace difícil una lectura compositiva de homogeneidad o armonía y una relación coherente con la tipología arquitectónica valorada para el conjunto del Hotel.

El efecto funcional incide en las condiciones de óptima estancia y transitabilidad de los usuarios, así como en la deficiente calidad ambiental de la vista desde las habitaciones sitas en ese tramo.

El objetivo regulador de las Normas debe propiciar la susceptible redefinición de este subconjunto, cuyo resultado acreciente la coherencia de esta superficie remodelada con la protección integral del patrimonio histórico en el Hotel, tanto en la forma arquitectónica como en la interacción ambiental con el Parque Doramas.

4.6. Discordancia 6: **Definición del área de Salón Palmeras.**

La remodelación contemporánea de esta pieza junto al ala Norte redefine la estructura del originario Salón Palmeras, a partir de una disposición edificada cuyo efecto directo condiciona la exposición de la fachada en esa orientación e introduce su planta baja en el contexto cerrado del nuevo salón.

La volumetría resultante discute la función prevista para las terrazas de las habitaciones en ese lindero, restringiendo las vistas desde las mismas (actualmente hacia una cubierta del Salón con discutible calidad paisajística) y limitando en este tramo el objetivo de interacción ambiental previsto para el diseño histórico.

La solución formal de este elemento resulta igualmente incongruente con la fisonomía regionalista de la fachada, condicionando la percepción homogénea de la composición que participa de la condición de patrimonio histórico catalogado.

5. Justificación de las Normas Específicas

Las Normas Específicas aplicable al Hotel Santa Catalina tienen por objetivo la determinación jurídica de protección que se deriva de la inclusión del mismo en el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria (Patrimonio Arquitectónico. ARQ-081); así como la adecuada sostenibilidad de su integración como pieza turístico-hotelera (función que motivó su origen histórico y su diseño arquitectónico) en el dinamismo territorial al que se asocia, a fin de garantizar su propia conservación.

Tal como se regula en el artículo 5.1.7 de las Normas de Ordenación Estructural, su justificación normativa no se entiende exclusivamente como sinónimo de mera conservación de la situación en el momento de su catalogación sino desde un concepto más amplio que permita integrar la necesaria renovación o la introducción de usos y formas nuevas que posibiliten mantener en uso el edificio catalogado y que revitalice su área de protección (la parcela).

Teniendo en cuenta lo anterior y en respuesta a las discordancias respecto a su concreto valor de patrimonio histórico y arquitectónico expuestas en el apartado anterior, los niveles de intervención y alcance de las obras susceptibles de realizarse se justifican en los siguientes aspectos a determinar en la Ficha correspondiente.

5.1. Los niveles de intervención en el conjunto resultante de los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.

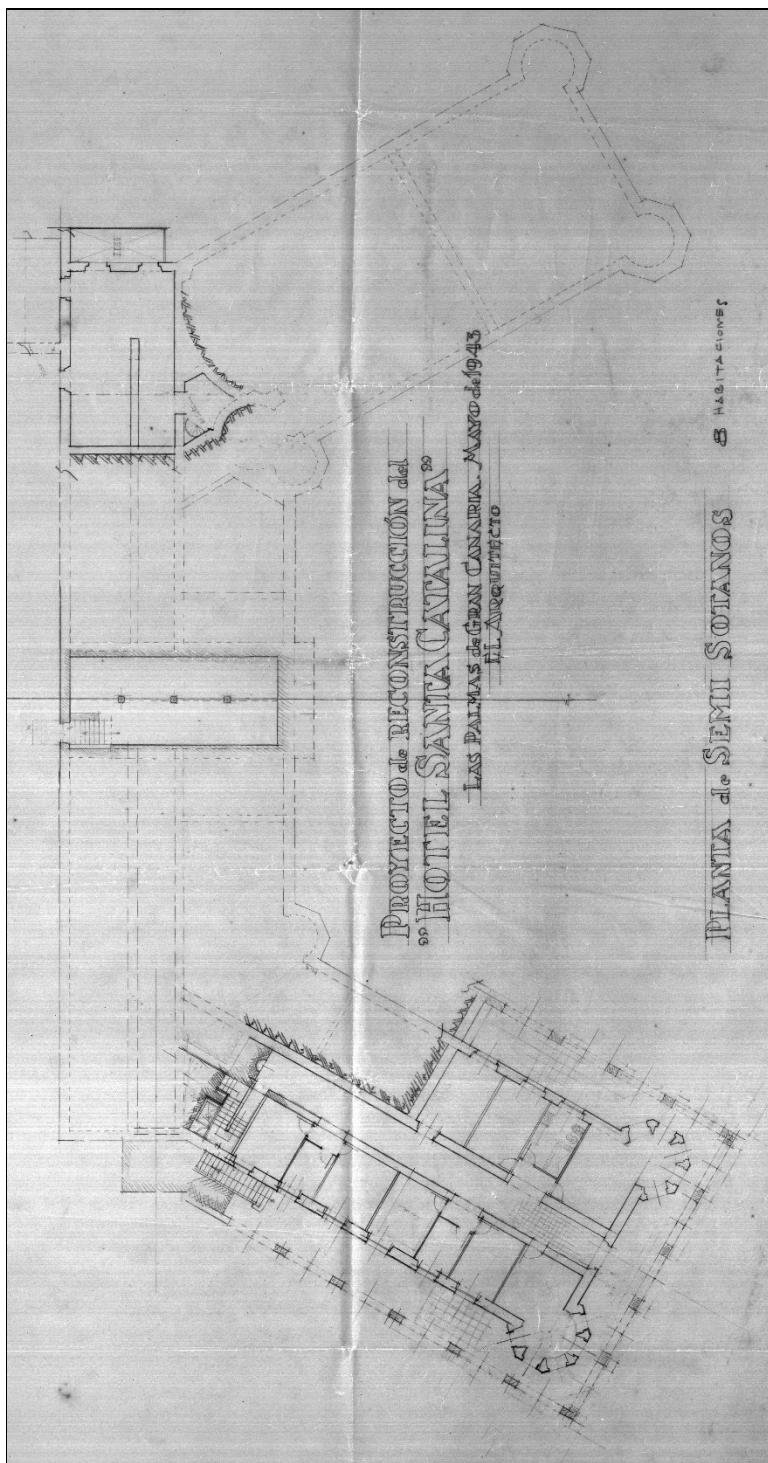
Engloba las actuaciones susceptibles de desarrollarse en el espacio delimitado por el conjunto arquitectónico resultante del diseño expuesto en el proyecto de “Reconstrucción del Hotel Santa Catalina” elaborado por el arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre en 1945 y certificado en 1949, y los resultantes de los proyectos de reforma y ampliación durante la década de los 50 y primeros años 60; en todo caso cuya formalización constructiva se ha conservado hasta la actualidad.

Como referencia gráfica ineludible en esa delimitación se reproducen los planos significativos de planta y alzado del referido proyecto.

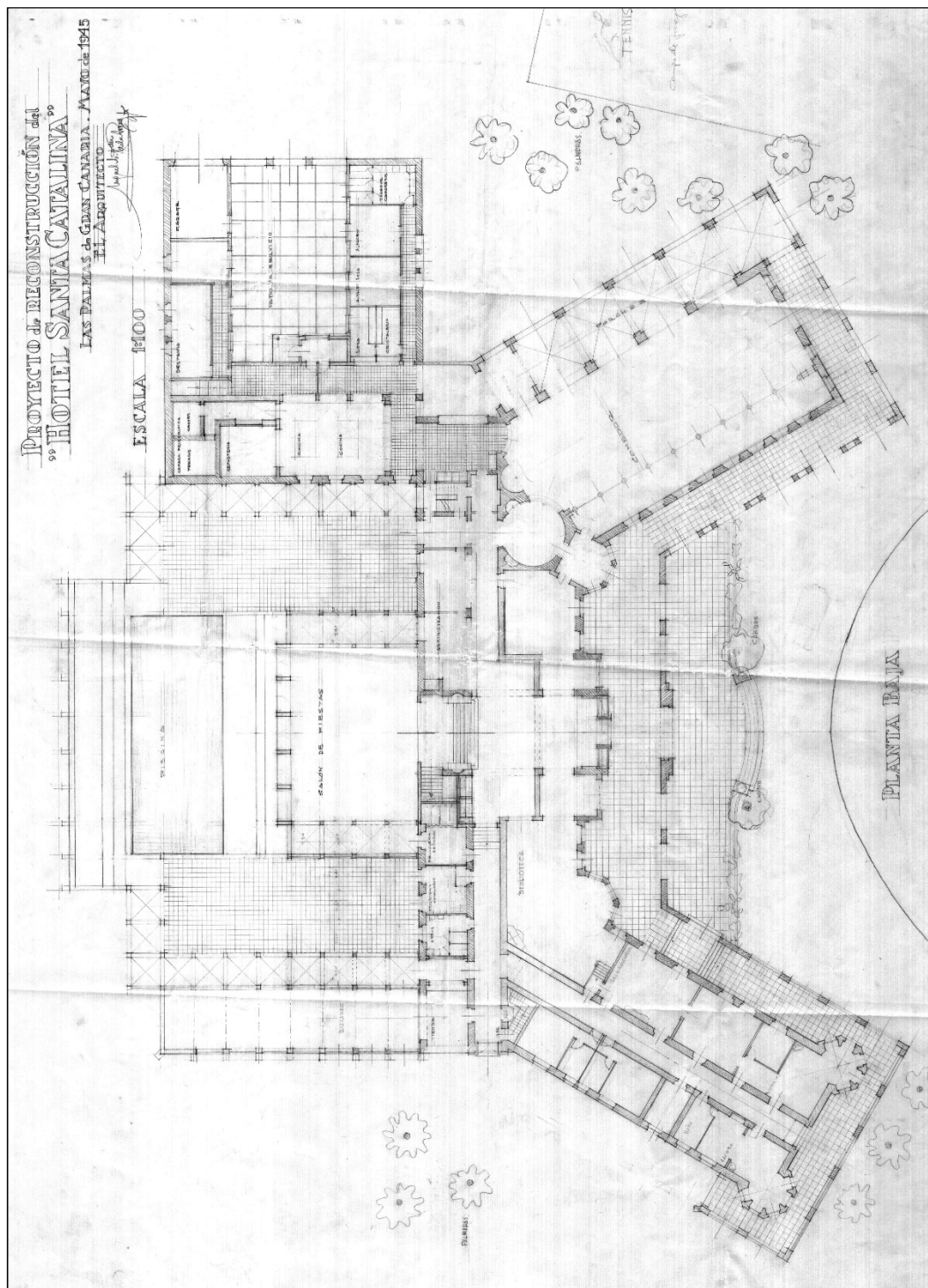
Situación de referencia en 1954



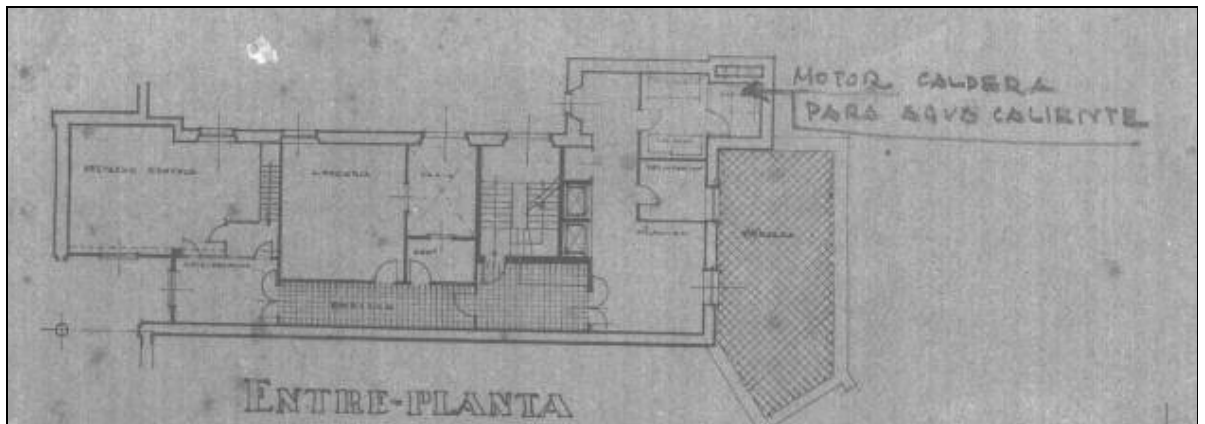
Planta Sótano



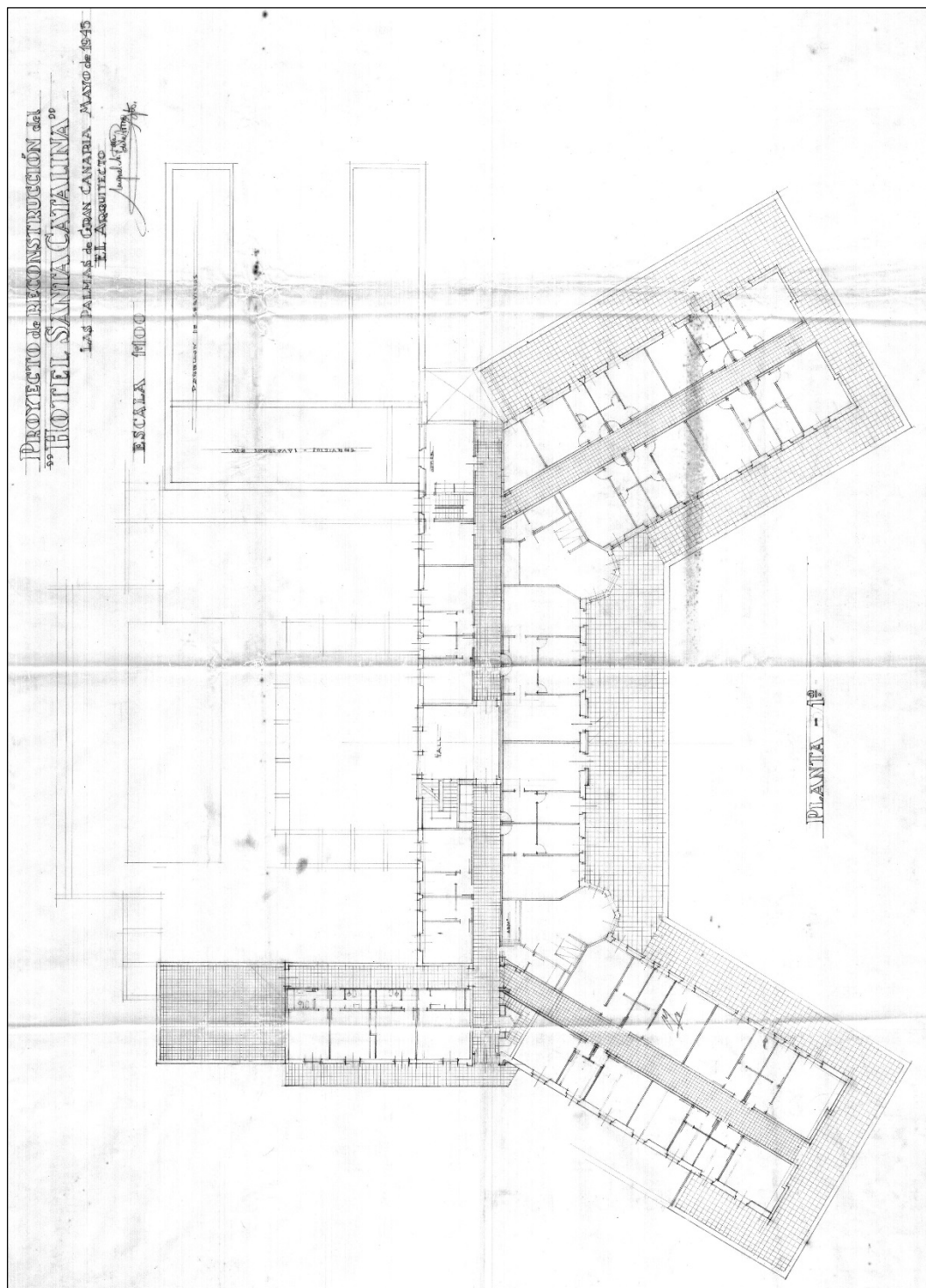
Planta Baja



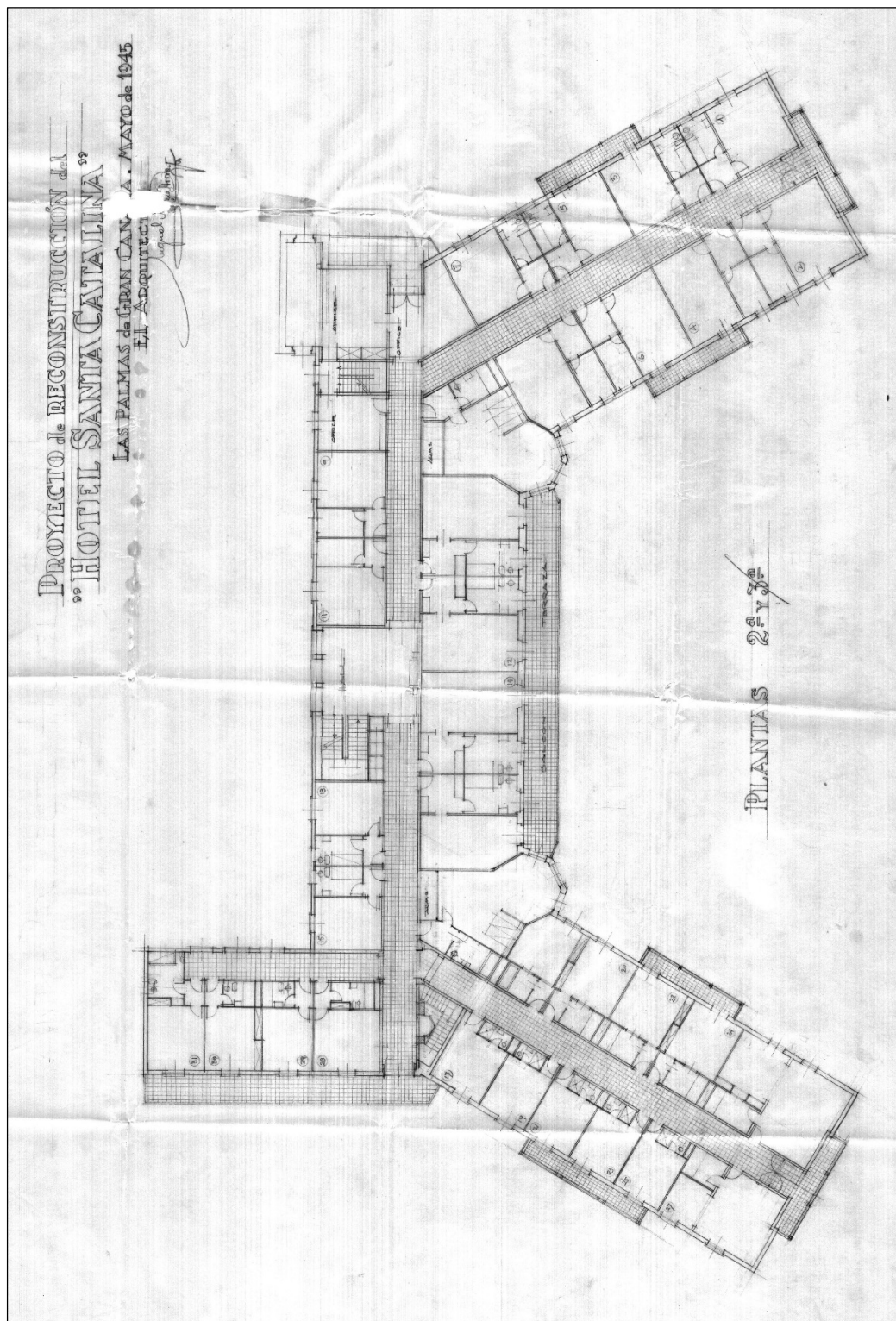
Entreplanta



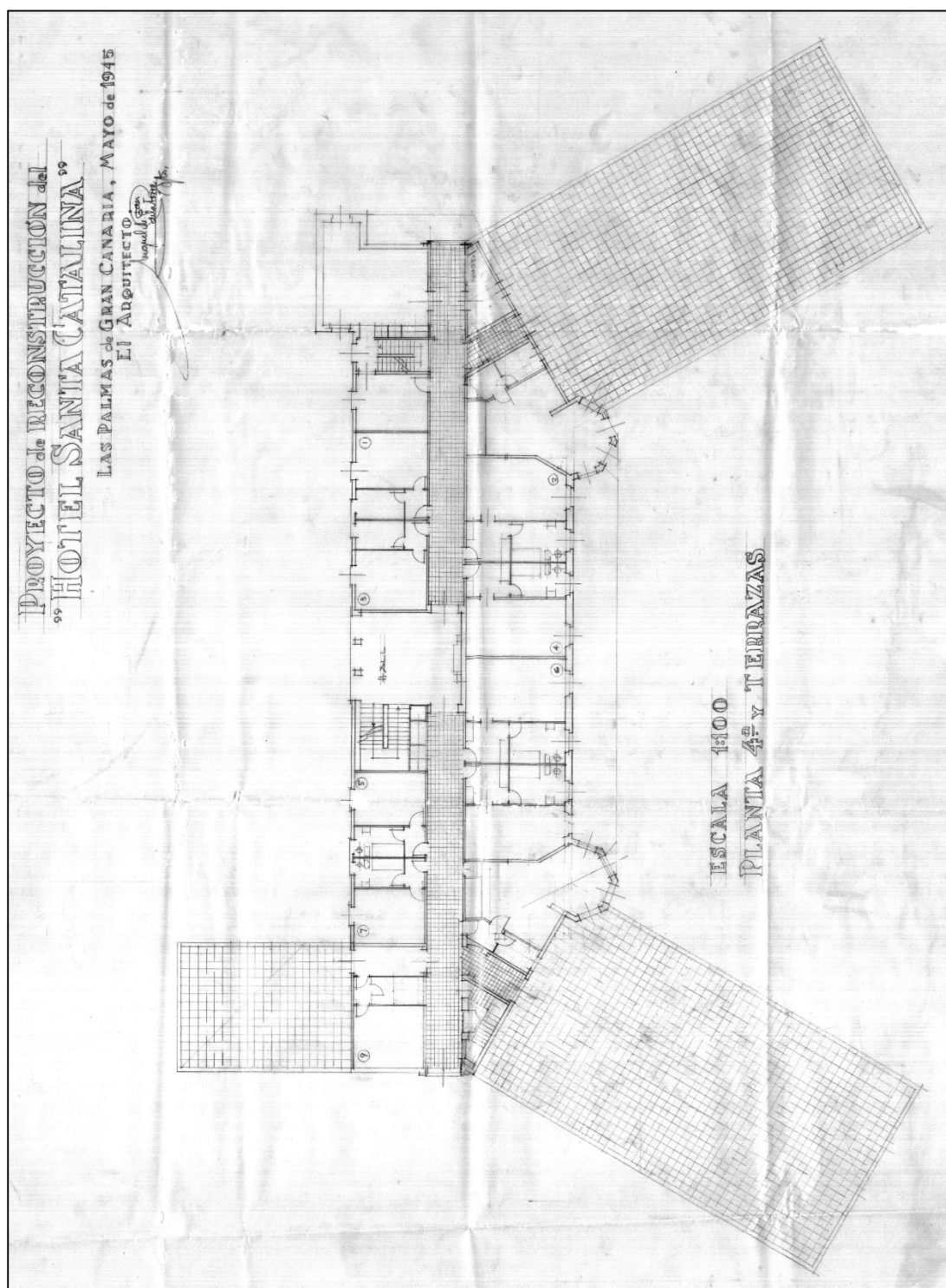
Planta Primera



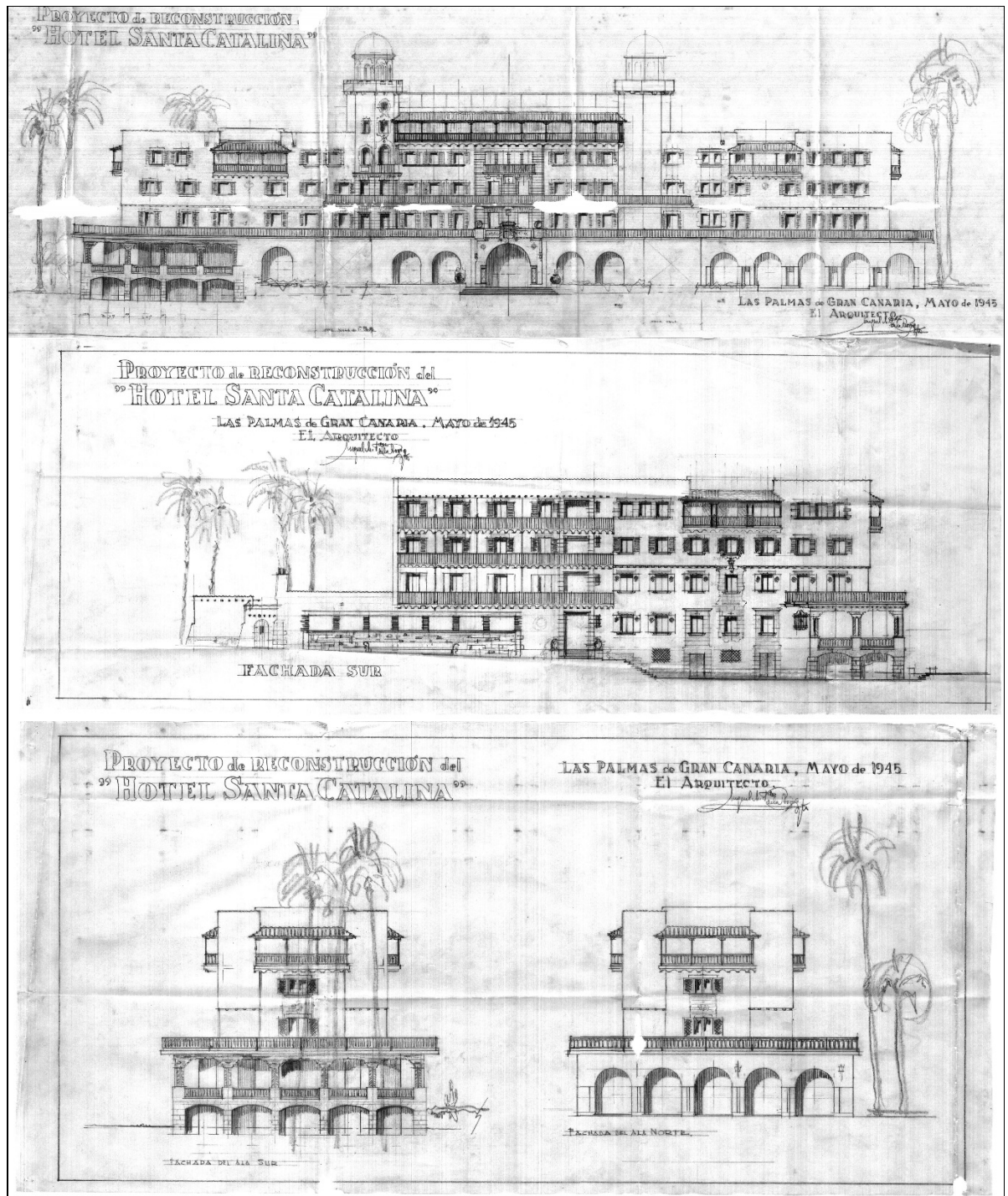
Planta Segunda y Tercera



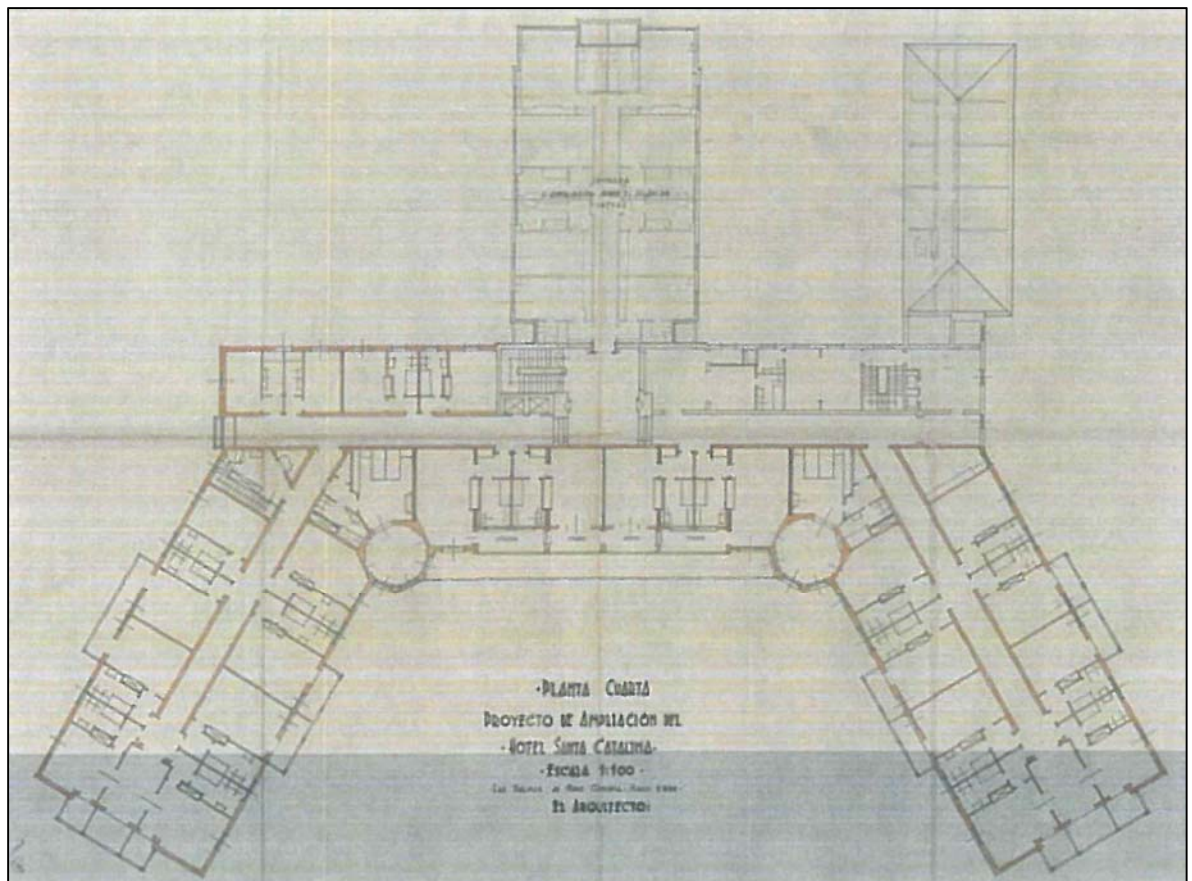
Planta cuarta y terraza



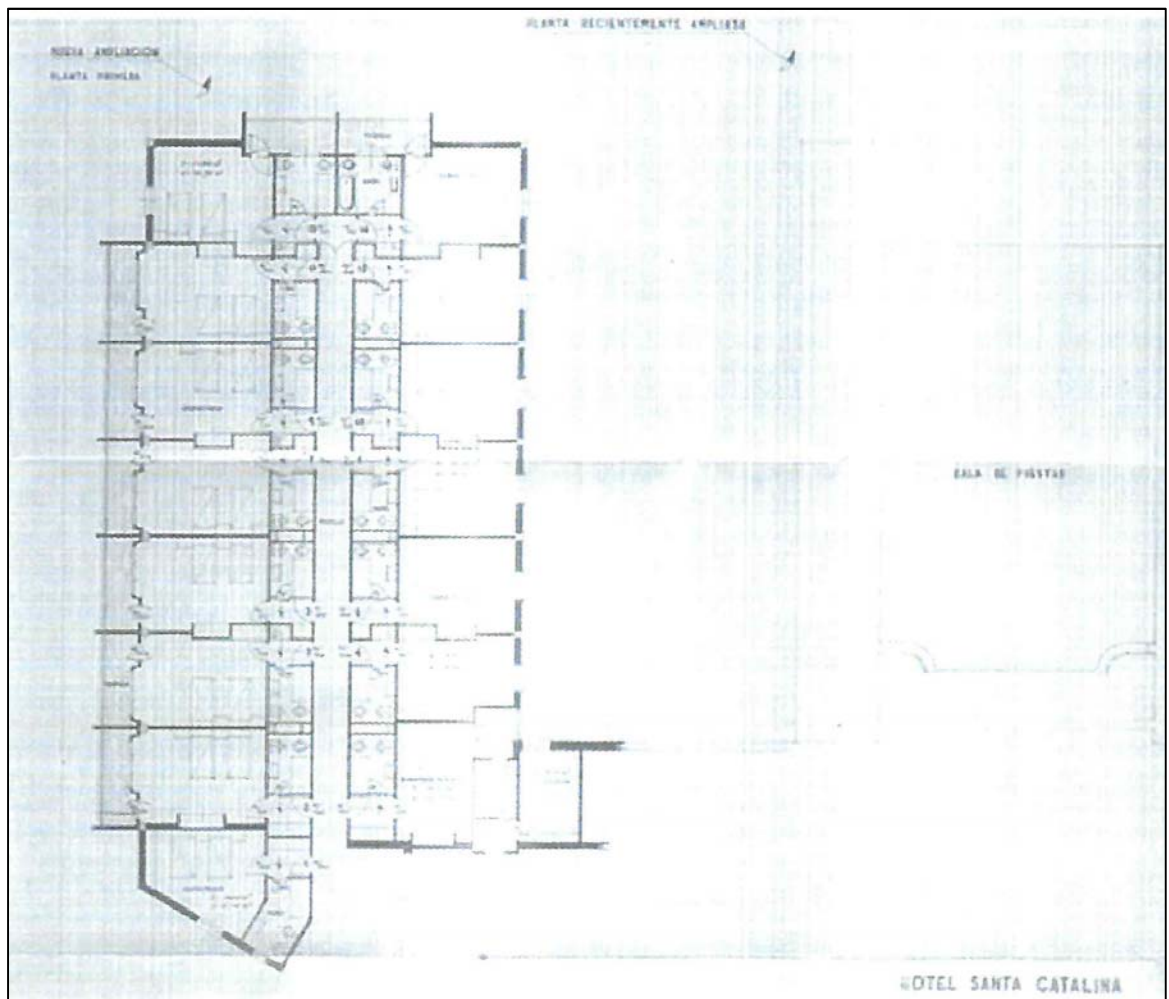
Alzados



Ampliación de 1961



Ampliación de 1963



Como modalidad de alcance de las actuaciones que pueden autorizarse en el Hotel Santa Catalina y su restante parcela, se definen los siguientes niveles de intervención que sirven de referencia tipológica en las obras específicas y compatibles con la protección de sus valores de patrimonio histórico y arquitectónico.

→ **Conservación.**

Incluye las labores de mantenimiento periódicas que dejen como están los concretos valores de patrimonio arquitectónico que se protegen, 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.

Estos valores se concretan en:

- El uso hotelero.
- La prevalencia del estilo arquitectónico regionalista y neocanario en la composición del conjunto.
- La prevalencia de la planta en “U” invertida hacia los Jardines de Santa Catalina y calle León y Castillo.
- La estructura portante principal del edificio histórico (años 50s).
- Las fachadas del edificio histórico (años 50s), a excepción de la que da al oeste y Parque Doramas; con especial referencia a la disposición de los huecos, la carpintería, la cantería y los balcones.
- Los torreones con planta octogonal y cubiertas-miradores de los mismos.
- Elementos de carpintería interior resultantes del diseño histórico (años 50s).
- El mobiliario histórico diseñado por Miguel Martín-Fernández de la Torre y, en su caso anterior, siendo susceptible de reemplazarse en el Hotel a efectos de mejorar su efecto expositivo y garantizar su sostenibilidad en el dinamismo del uso hotelero.

→ Las obras pictóricas y escultóricas del interior de los artistas Jesús Arencibia (La rotondita), Plácido Fleitas (obras en bronce de General García Escámez, muchacha con frutas y hombre con caracola), Santiago Santana (murales en fieltro) y Manuel Martín González (óleo sobre lienzo de paisaje cumbre de Gran Canaria), Eduardo Gregorio (escultura de joven desnuda), Nicolás Massieu y Matos (óleo con motivo de bodegón, fruta y jarra de vino) y Martín Chirino (cuatro diseños de sus obras). Estas obras son susceptibles de reemplazarse en el Hotel a efectos de mejorar su efecto expositivo y garantizar su sostenibilidad en el dinamismo del uso hotelero.

→ **Restauración.**

Incluye las obras que intenten devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Los proyectos de ejecución deberán recoger 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.

→ **Consolidación.**

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.

→ **Rehabilitación.**

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 complementario al hotelero en alguna estancia del mismo que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio y la restante parcela 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 así como sus características morfológicas.

Se integran como posibles actuaciones en el nivel de “Rehabilitación” las siguientes:

- Susceptible remodelación de la estructura edificada del inmueble, sus instalaciones y servicios, sus usos, sus accesos en el ámbito de transición entre el cuerpo principal del inmueble que deviene del proyecto de Miguel Martín y el área transformada de los patios de “Máquinas” y de “Las Tortugas” y los salones García Escámez y el Doramas. En todo caso, se limitará a soluciones que propicien una mejora en la relación entre ambos tramos del inmueble.

→ **Reconstrucción.**

Es la intervención recomendada en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio o restante parcela a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura.

Es el tipo de obra excepcional que trata de reproducir fielmente alguna disposición, volumen, forma o decoración concreta. En ningún caso la obra de reconstrucción será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente con el fin de recuperar un elemento original que, por algún motivo justificado, ha desaparecido.

La reconstrucción sólo será posible cuando se realice con los materiales y técnica originales, indicándose en cualquier caso la fecha de dicha reconstrucción sobre el elemento reconstruido.

5.2. Los niveles de intervención en el conjunto proyectado por Miguel Martín Fernández de la Torre y que ha sido alterado.

Se engloban aquellas superficies, construcciones y usos cuyo resultado físico, formal, de impronta paisajística y de funcionalidad refleja una alteración parcial refleja la solución diseñada en el proyecto de referencia en el apartado anterior (5.1), incluyendo las discordancias observadas en el apartado 4.

El objeto de la protección integral que se establece para el conjunto del Hotel Santa Catalina recogido en la Ficha ARQ-081 y restante parcela sugiere la procedencia de aquellas intervenciones orientadas a la restitución del esquema compositivo-arquitectónico, de relaciones funcionales entre las estancias, de impronta ambiental con respecto al entorno del Parque Doramas en que se inserta e insertaba en su origen a mediados del siglo XX y, en especial, de conservación del uso turístico-alojativo que motivo su aparición y su definición actual como patrimonio histórico-arquitectónico.

De modo genérico y atendiendo a los elementos de valor concretados en el apartado anterior, se integran todas las actuaciones que correspondan a los niveles de “Conservación”, de “Restauración”, “Consolidación” y de “Reconstrucción” definidos igualmente para el supuesto precedente y que durante el período de aplicación de estas Normas Específicas resulten necesarias o convenientes.

De modo específico, es admisible igualmente el nivel de intervención siguiente:

→ **Rehabilitación.**

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 complementario al hotelero en alguna estancia del mismo que precise del

acondicionamiento o la alteración del edificio y la restante parcela 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 así como sus características morfológicas.

Se integran como posibles actuaciones en el nivel de “Rehabilitación” las siguientes:

- Susceptible demolición de las estructuras que se justifiquen como claramente discordantes con respecto al proyecto originario y no resulten soluciones significativas y de calidad que motiven su conservación como resultados singulares de proceso contemporáneo.
- Susceptible remodelación de la estructura edificada del inmueble, sus instalaciones y servicios, sus usos, sus accesos, su relación con el entorno del Parque Doramas y Jardines de Santa Catalina y los supuestos de discordancia observados en el apartado 4º.
- Susceptible remodelación de la estructura interior a efectos de adaptación a los requerimientos contemporáneos del uso principal que se protege, incluyendo elementos de disposición de habitaciones, tabiquería interior, zonas comunes, ascensores y elementos de servicios y cubierta.
- Susceptible acondicionamiento de la fachada del hotel en planta baja y sótano, que se consideren procedentes y justificadas para recuperar las cualidades ambientales y de espacios abiertos, así como el contacto funcional del uso alojativo con el entorno del Parque Doramas, en la línea prevista en el proyecto originario. A tal efecto, resultan prioritarias la introducción de vegetación afín a la del entorno, en especial arbolada, la disposición de terrazas-miradores y similares.

5.3. Los niveles de intervención en las zonas contemporáneas sin relación formal con los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.

Se engloban aquellas superficies, construcciones y usos cuyo resultado físico, formal, de impronta paisajística y de funcionalidad resultan manifiestamente distintas del proyecto de referencia en el apartado anterior (5.1), incluyendo las discordancias observadas en el apartado 4.

El objeto de la protección integral que se establece para el conjunto del Hotel Santa Catalina recogido en la Ficha ARQ-081 y restante parcela sugiere la procedencia de aquellas intervenciones orientadas a integrar la adaptación del uso hotelero originario a las exigencias en la constante renovación funcional del mercado turístico para los establecimientos de alta calidad y de producto alojativo emblemático.

La renovación del esquema compositivo-arquitectónico, de relaciones funcionales entre las estancias, de impronta ambiental con respecto al entorno del Parque Doramas en soluciones de demostrada calidad se inserta en el objeto de la catalogación del inmueble en la conservación de su representatividad como patrimonio histórico-arquitectónico. Por tanto, procede recoger dentro del alcance de la norma específica posibles actuaciones que redefinan la relación formal y funcional de las estructuras contemporáneas exentas de calidad con el contexto histórico y de representatividad del Hotel.

De modo genérico y atendiendo a los elementos de valor concretados en el apartado anterior, se integran todas las actuaciones que correspondan a los niveles de "Conservación", de "Restauración", "Consolidación", "Rehabilitación" y de "Reconstrucción" definidos igualmente para los supuestos precedentes y que durante el período de aplicación de estas Normas Específicas resulten necesarias o convenientes.

De modo específico, es admisible igualmente el nivel de intervención siguiente:

→ Remodelación.

Son aquellas intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

Es cuanto se expone a los efectos oportunos. En Las Palmas de Gran Canaria, a 14 de febrero de 2018


Fdo.: Santiago HERNÁNDEZ TORRES

Licenciado en Geografía e Historia

Doctor por la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

6. Ficha ARQ-081 resultante

Véase las páginas siguientes.

Denominación: Hotel Santa Catalina

Situación c/ León y Castillo, 227

Barrio Ciudad Jardín

Sector Urbanístico 04 Arenales

Hojas RS [PGMO] 14-Q

INFORMACIÓN

Autores Miguel Martín F. de la Torre / Varios

Fechas 1947 - 1950 / 1952 / 1997

Documentación AHPLP.: Edif. Municipales, Leg. I, Exp. 21, 1922 / Leg. II, Exp. 1, 1952

Usos planta baja Hotelero , Lúdico

Usos anteriores Hotelero

Usos otras plantas Hotelero

Conservación Buena

PROTECCIÓN

Descripción El edificio se levanta sobre la huella del primitivo hotel colonial de finales del siglo pasado. Una planta en "U" abierta con una serie de volúmenes adosados en peine, con dos torreones de planta octogonal que remata los diedros. Es uno de los mejores edificios regionalistas de la etapa autárquica, con un uso espléndido de la carpintería y la cantería, así como de materiales nobles en el interior. Una serie de intervenciones posteriores y la restauración reciente no ha devaluado el edificio. Se incluye el parque frontal y la jardinería de vegetación autóctona.

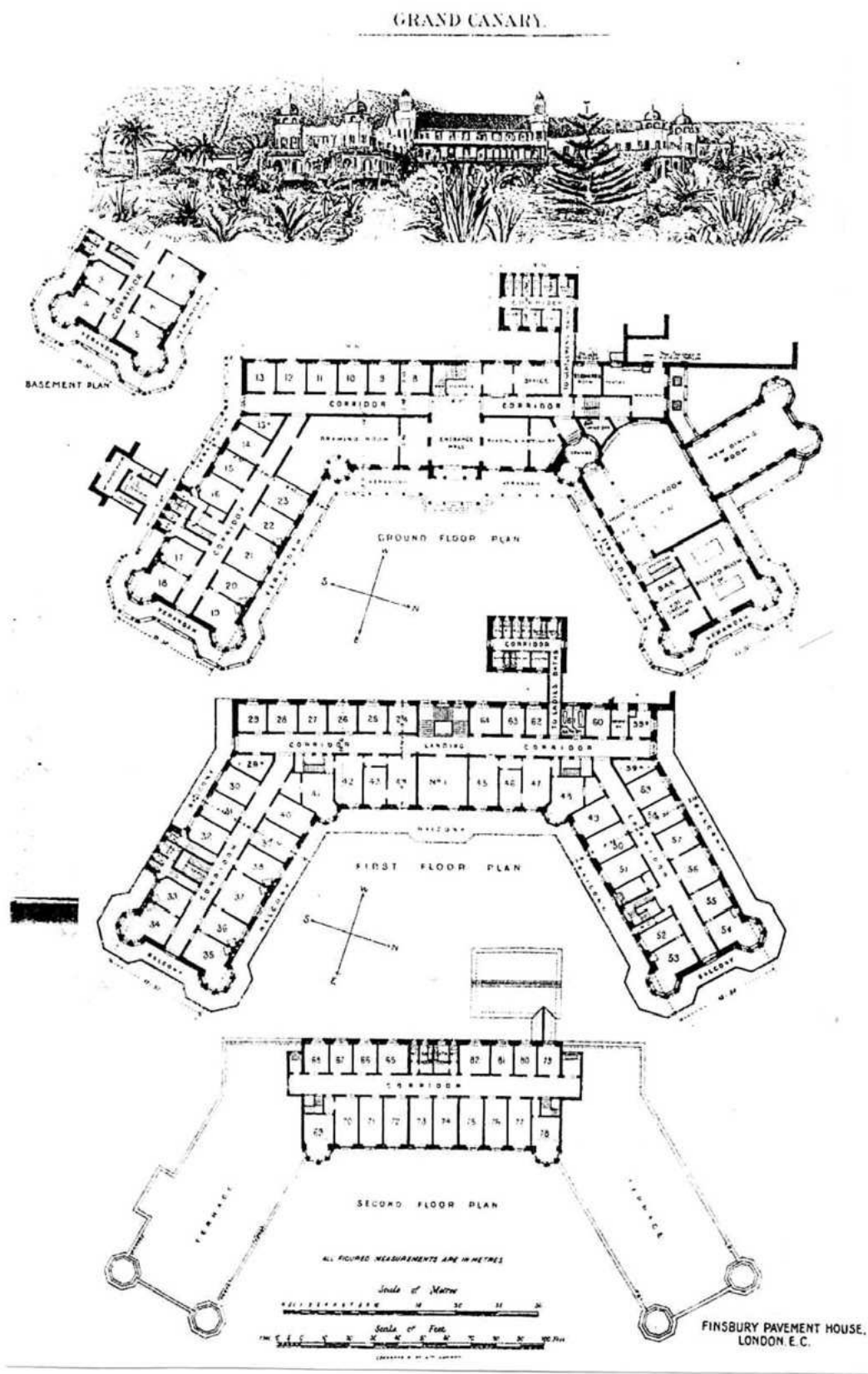
Observaciones El edificio original fue proyectado por James Marjoribanks Maclaren para The Grand Canary Island Company Lmt. (1887-1890); las intervenciones más recientes han sido de Sergio Pérez Parrilla y de José A. Sosa y Francisco Cabrera.

Catalogación B. Integral

Otras protecciones Inventario del Gobierno Canario



INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA



1. Proyecto de James Marjoribanks Maclaren (1887).

Denominación: Hotel Santa Catalina

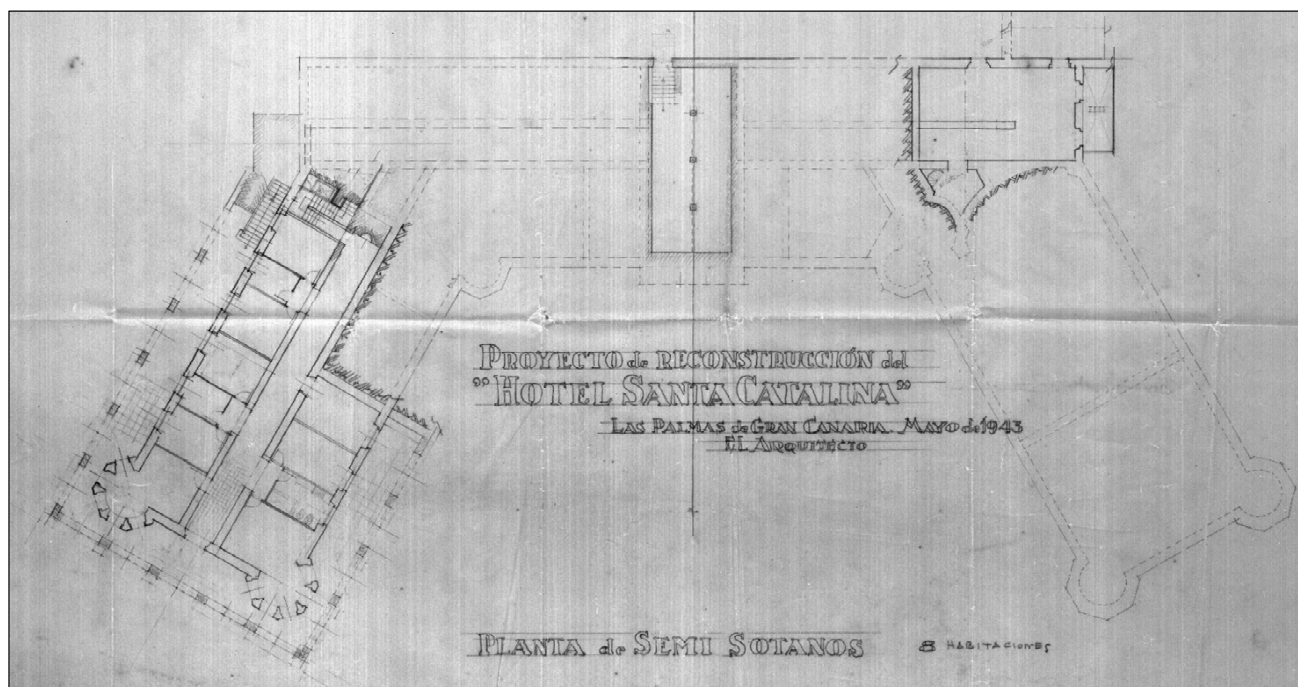
NORMAS ESPECÍFICAS

Las Normas Específicas aplicables al Hotel Santa Catalina tienen por objetivo fundamental la consecución plena de la determinación jurídica de protección que se deriva de la inclusión del mismo en el Catálogo Municipal de Protección de Las Palmas de Gran Canaria; así como la adecuada sostenibilidad de su integración como pieza turístico-hotelera (función que motivó su origen histórico y su diseño arquitectónico) en el dinamismo territorial al que se asocia a fin de garantizar su propia conservación.

Tal como se regula en el artículo 5.1.7 de las Normas de Ordenación Estructural, su justificación normativa no se entiende exclusivamente como sinónimo de mera conservación de la situación en el momento de su catalogación sino desde un concepto más amplio que permita integrar la necesaria renovación o la introducción de usos y formas nuevas que posibiliten mantener en uso el edificio catalogado y que revitalice su área de protección (la parcela).

Teniendo en cuenta lo anterior y en respuesta a las discordancias respecto a su concreto valor de patrimonio histórico y arquitectónico, se toma como referencia el diseño originario del actual inmueble. Éste es resultante del Proyecto de Reconstrucción del Hotel Santa Catalina del arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre de 1945 y posteriores ampliaciones durante los años 50s y principios de los 60s. Se reproducen varios que planos que representan esa referencia.

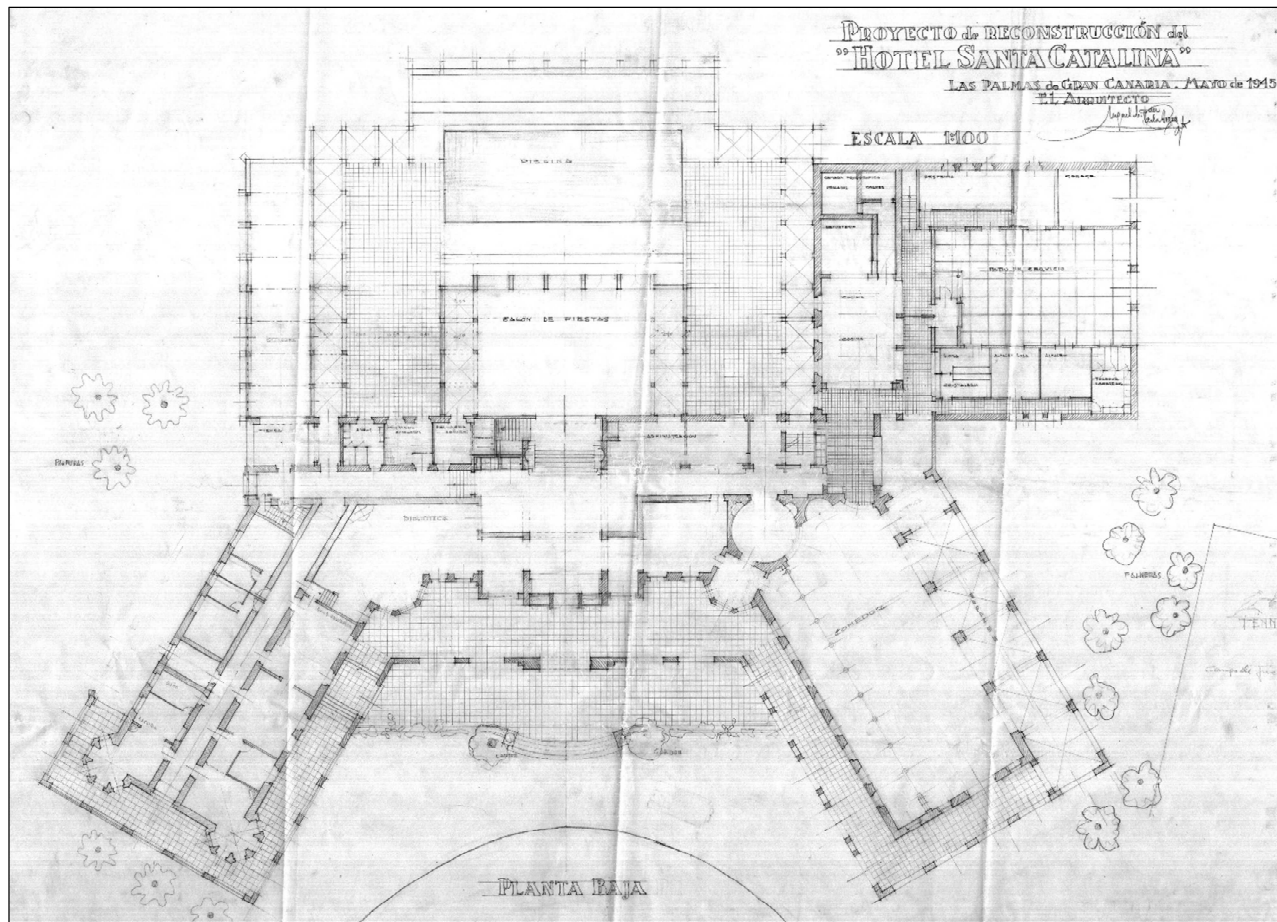
Planta sótano



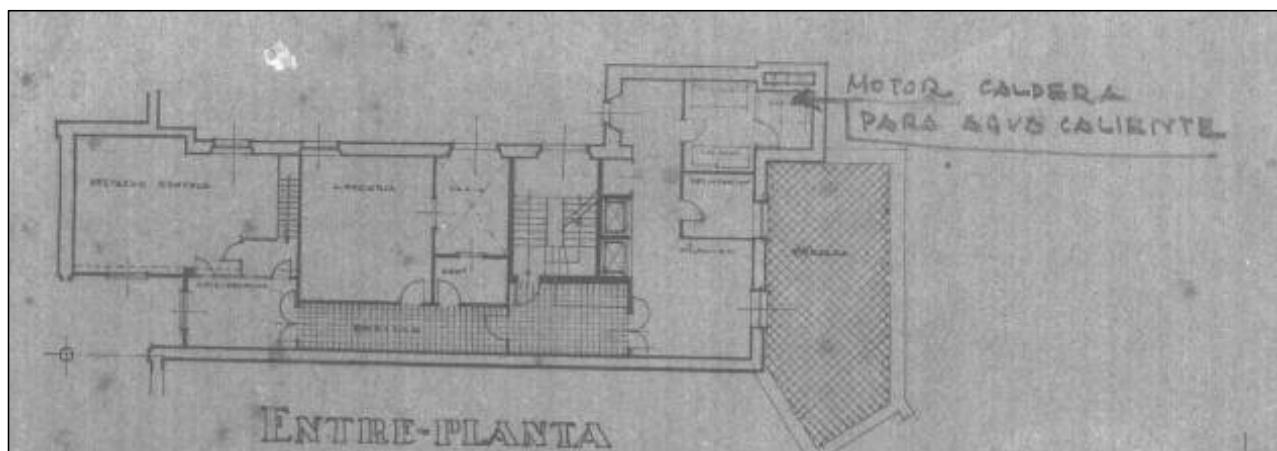
Denominación: Hotel Santa Catalina

NORMAS ESPECÍFICAS

Planta baja

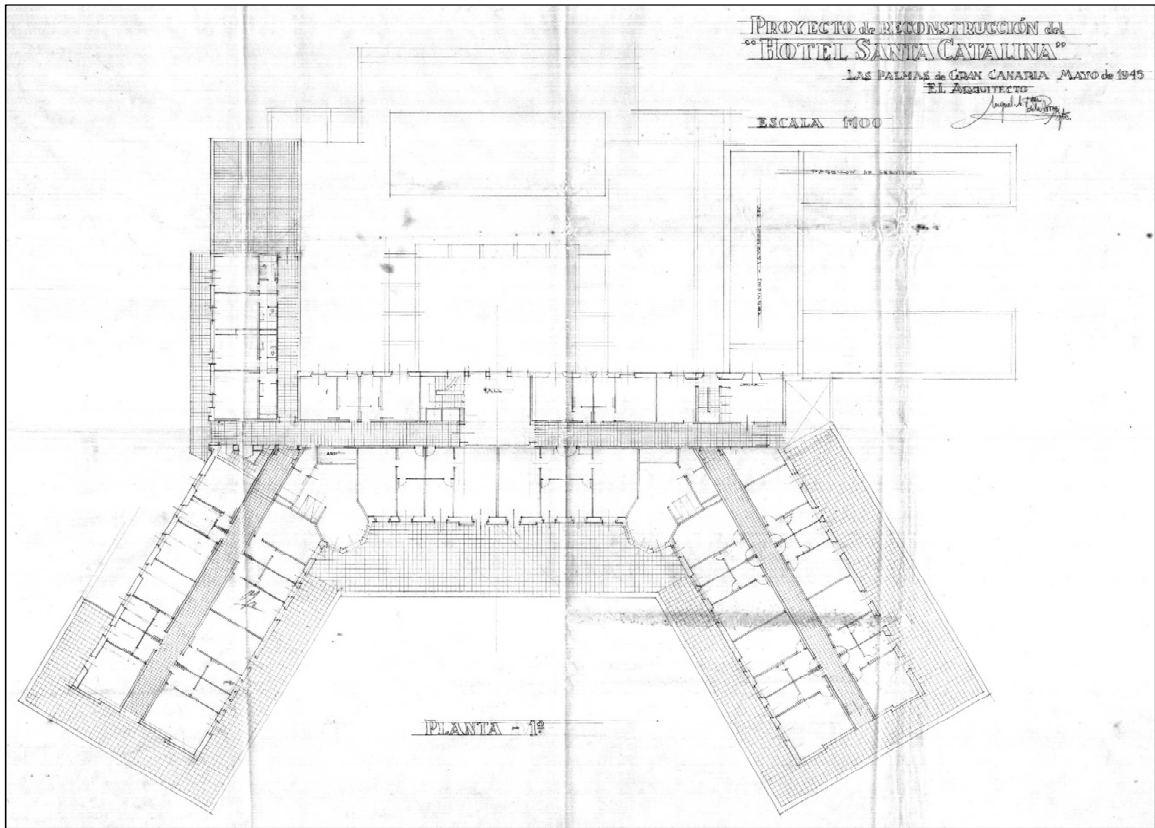


Entreplanta

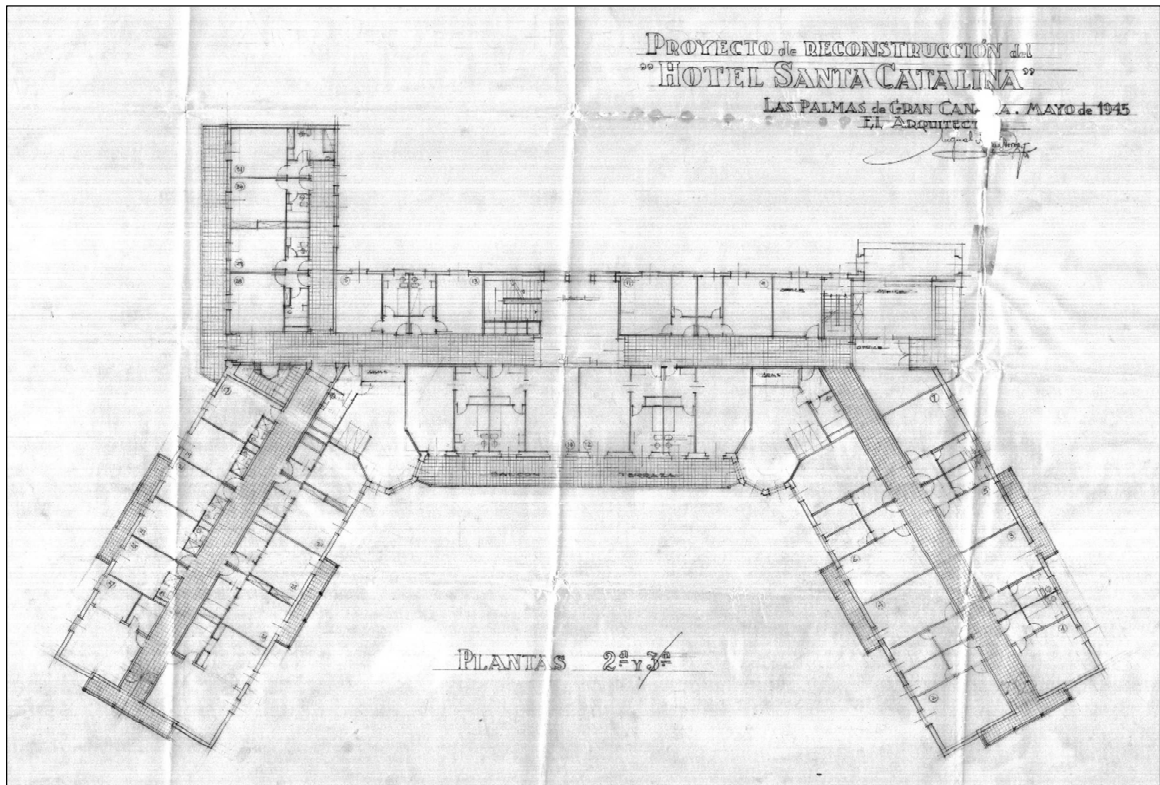


NORMAS ESPECÍFICAS

Planta primera

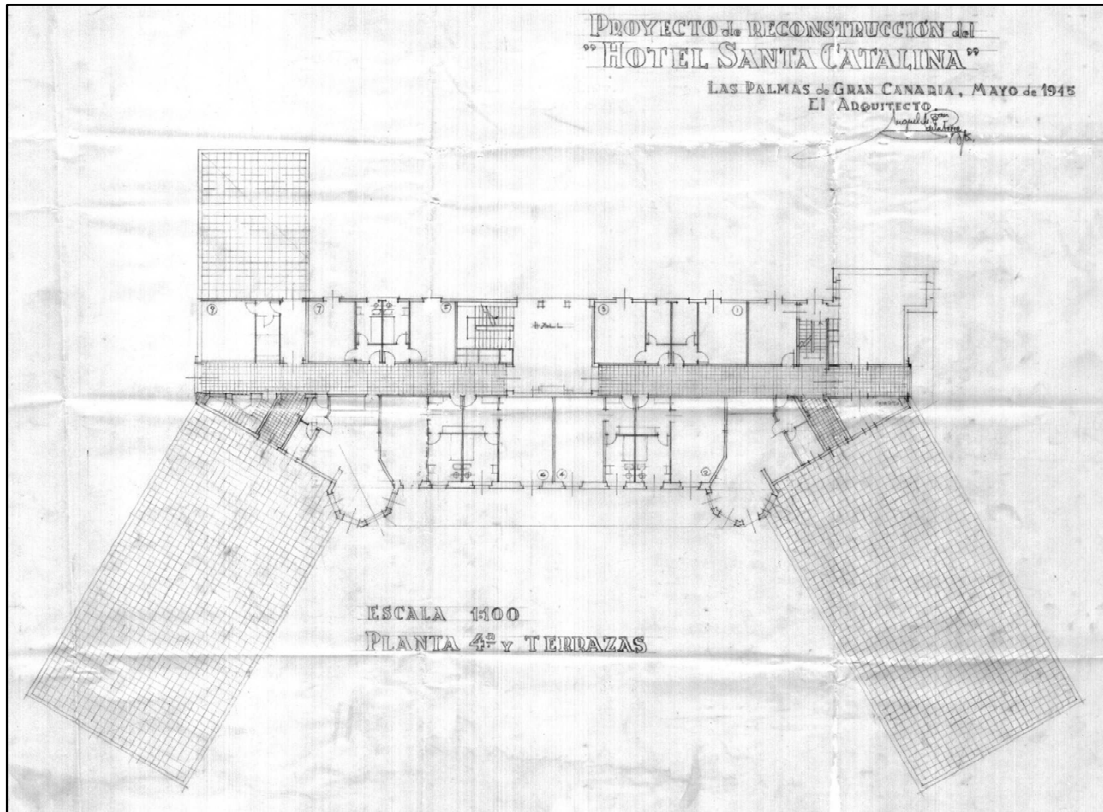


Plantas segunda y tercera

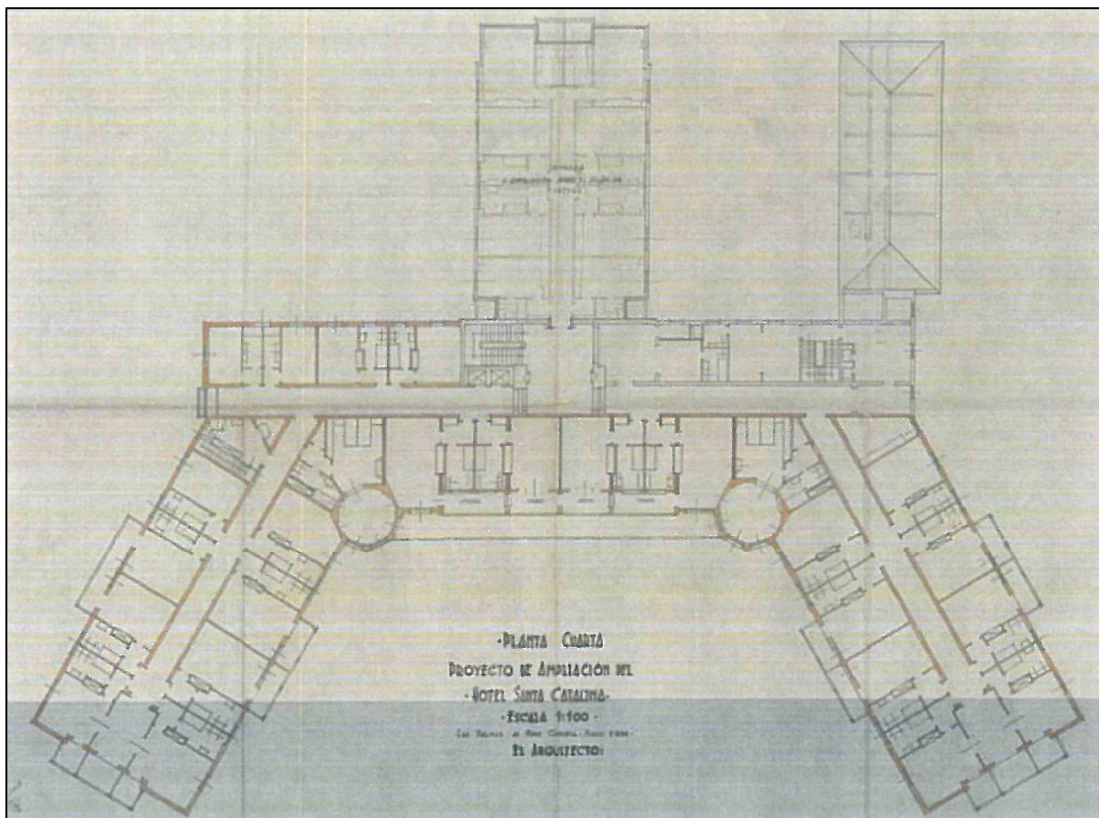


NORMAS ESPECÍFICAS

Planta cuarta y terraza

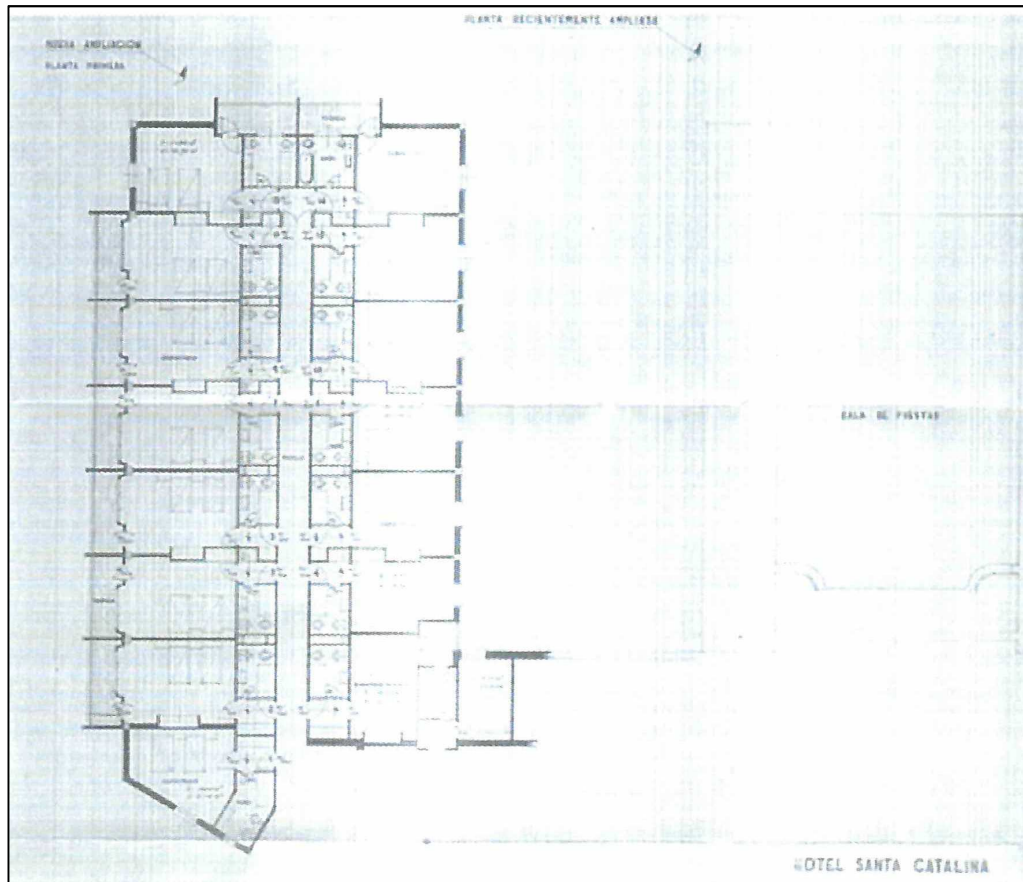


Ampliación de 1961

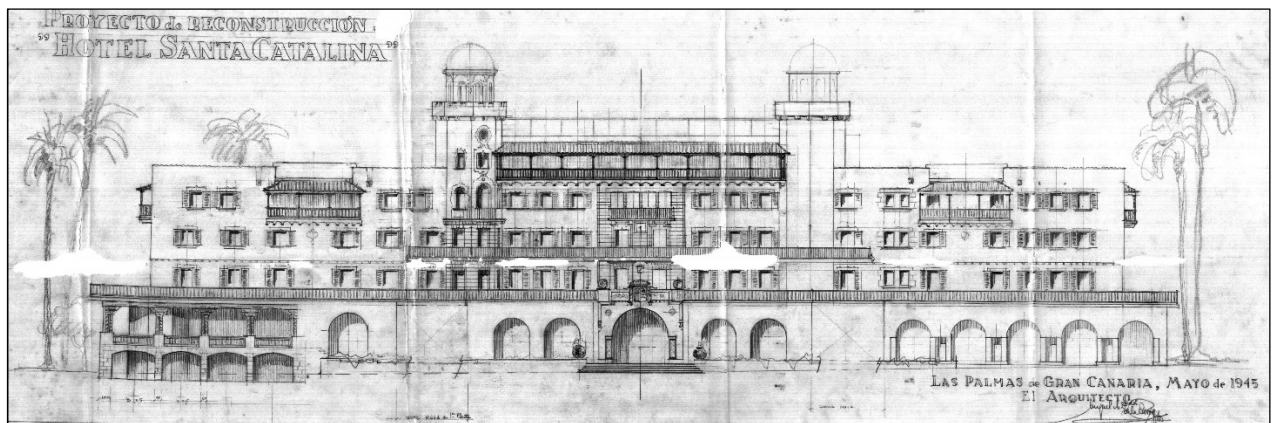


NORMAS ESPECÍFICAS

Ampliación de 1963



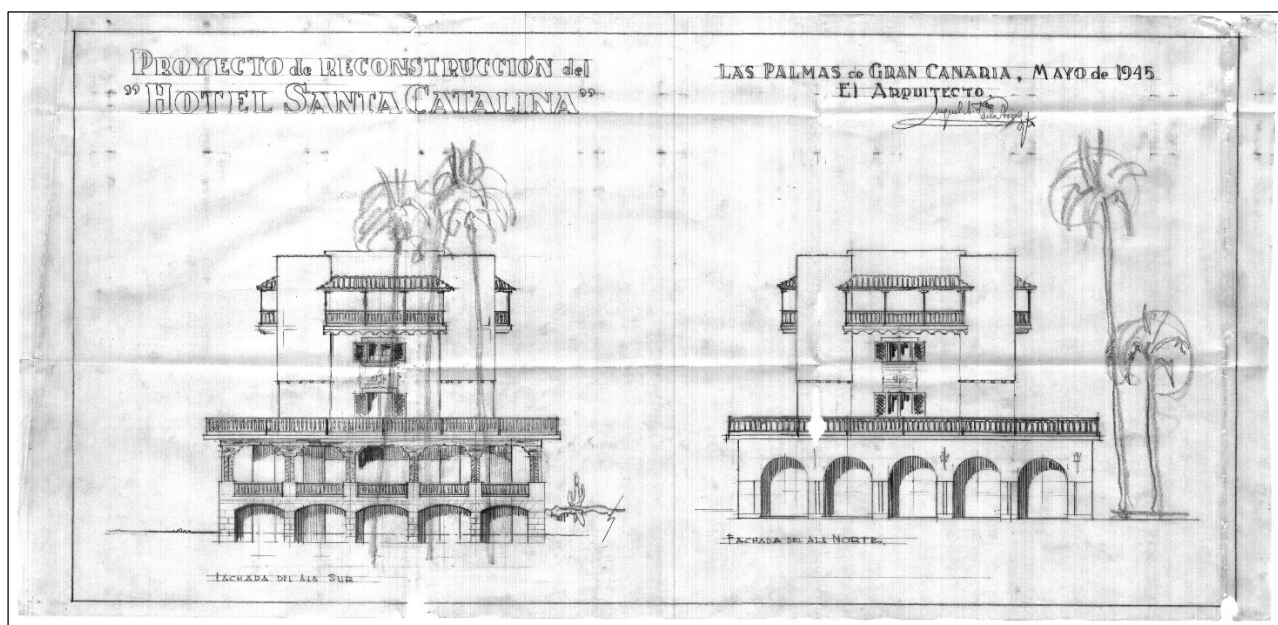
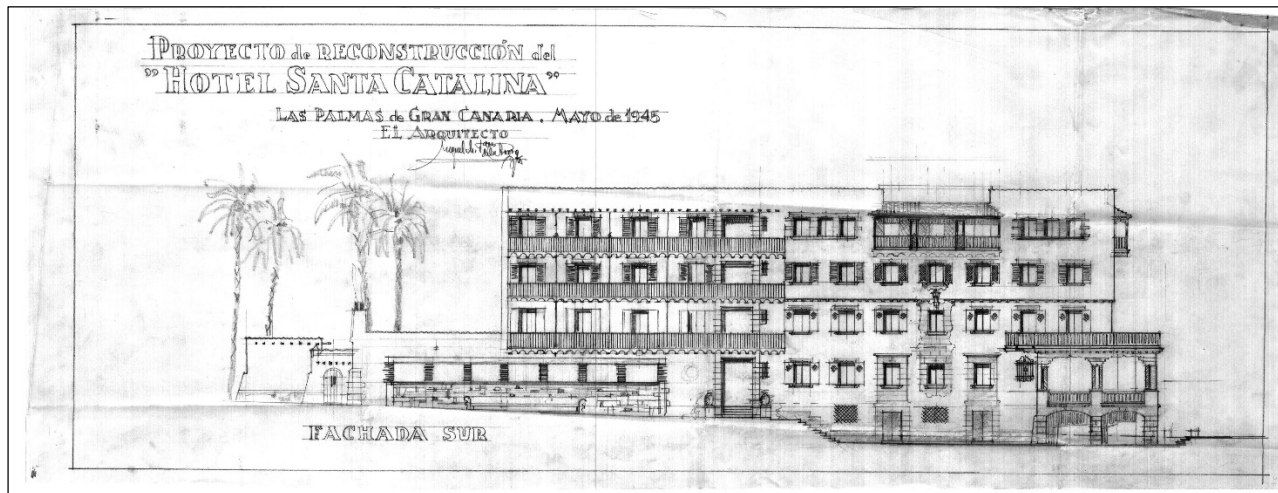
Alzados



Denominación: Hotel Santa Catalina

NORMAS ESPECÍFICAS

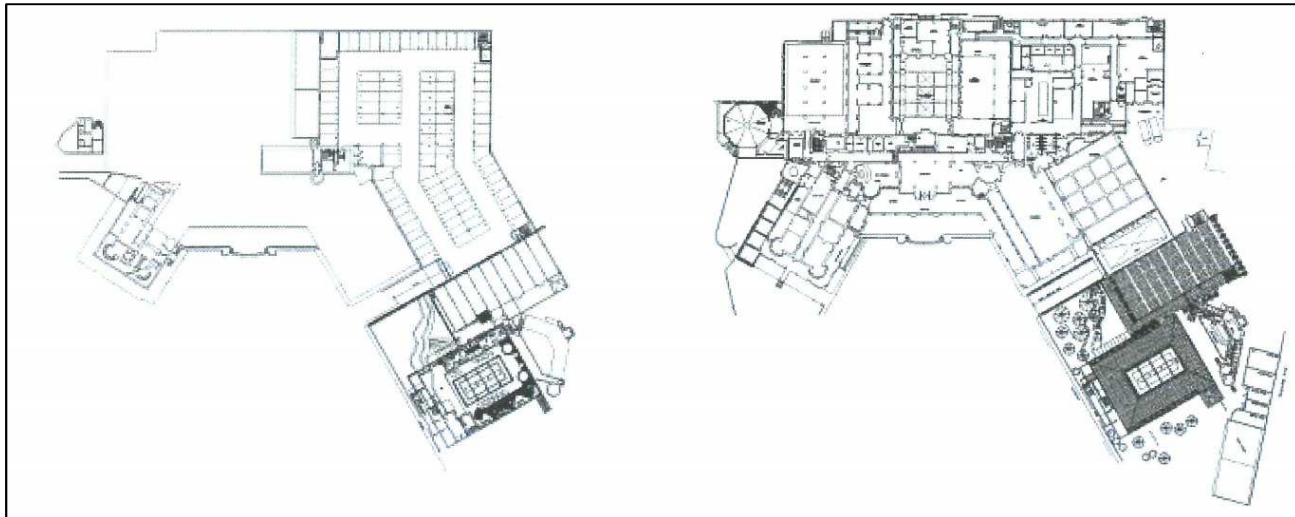
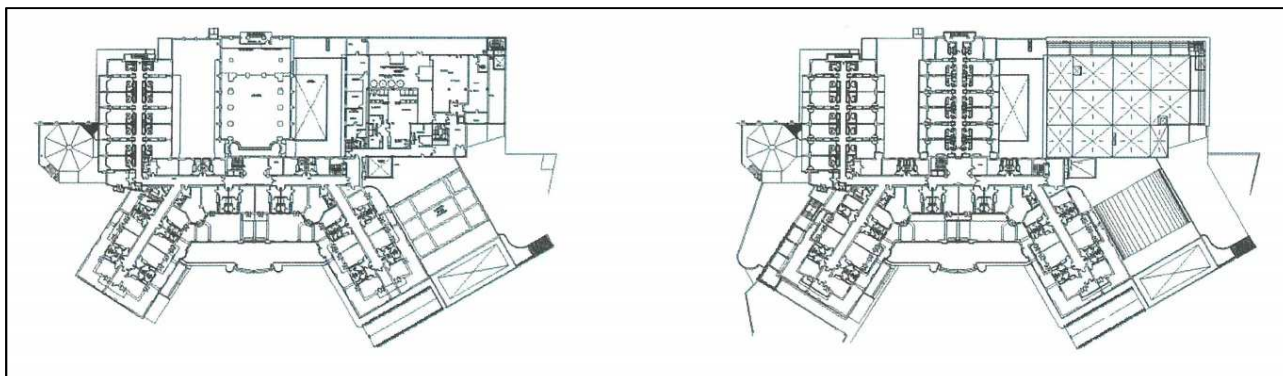
Alzados



Denominación: Hotel Santa Catalina

NORMAS ESPECÍFICAS

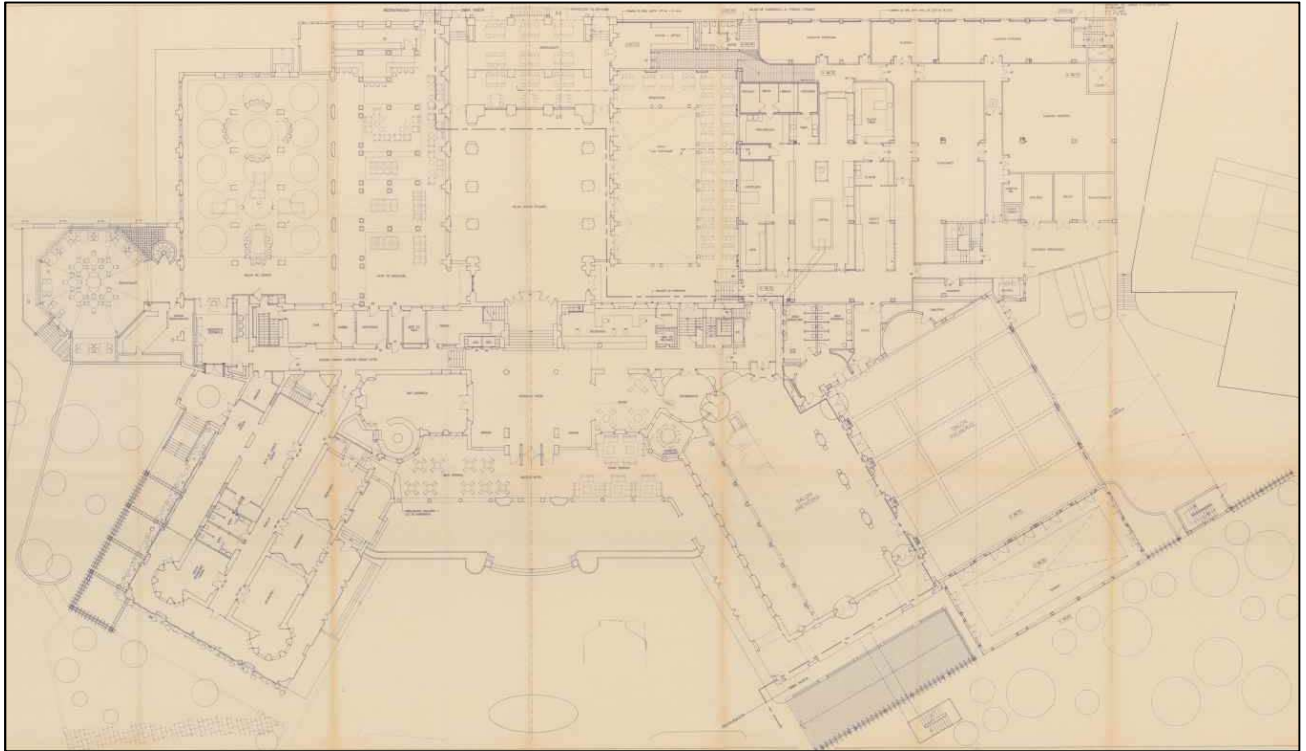
A los efectos de referencia de la situación actual, se toma como referencia el Proyecto de Reforma de Hotel Santa Catalina diseñado por los arquitectos José A. Sosa Díaz-Saavedra y Francisco Javier Cabrera (1994).

Sótano (izquierda) y planta baja (derecha)**Planta primera (izquierda) y planta segunda (derecha)****Planta tercera y cuarta (izquierda) y planta cubierta (derecha)**

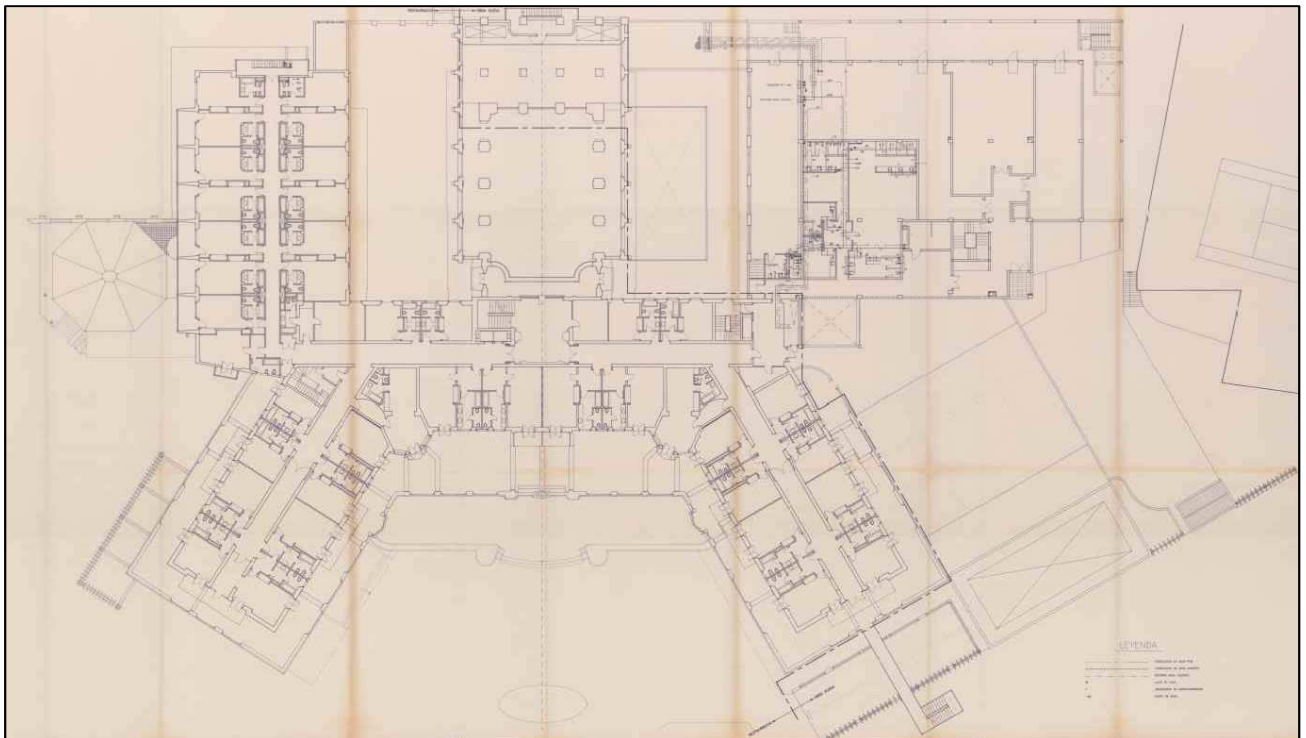
Denominación: Hotel Santa Catalina

NORMAS ESPECÍFICAS

Planta baja (mayor detalle)



Planta primera (mayor detalle)



NORMAS ESPECÍFICAS

Los niveles de intervención y alcance de las obras susceptibles de realizarse se justifican en los siguientes aspectos a determinar en la Ficha correspondiente.

Zona 1. Los niveles de intervención en el conjunto resultante de los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.

Engloba las actuaciones susceptibles de desarrollarse en el espacio delimitado por el conjunto arquitectónico resultante del diseño expuesto en el proyecto de "Reconstrucción del Hotel Santa Catalina" elaborado por el arquitecto Miguel Martín Fernández de la Torre en 1945, y los resultantes de los proyectos de reforma y ampliación durante la década de los 50 y primeros años 60; en todo caso cuya formalización constructiva se ha conservado hasta la actualidad.

Se definen los siguientes niveles de intervención que sirven de referencia tipológica en las obras específicas y compatibles con la protección de sus valores de patrimonio histórico y arquitectónico.

→ Conservación.

Incluye las labores de mantenimiento periódicas que dejen como están los concretos valores de patrimonio arquitectónico que se protegen, 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.

Estos valores se concretan en:

- El uso hotelero.
- La prevalencia del estilo arquitectónico regionalista y neocanario en la composición del conjunto.
- La prevalencia de la planta en "U" invertida hacia los Jardines de Santa Catalina y calle León y Castillo.
- La estructura portante principal del edificio histórico (años 50s).
- Las fachadas del edificio histórico (años 50s), a excepción de la que da al oeste y Parque Doramas; con especial referencia a la disposición de los huecos, la carpintería, la cantería y los balcones.
- Los torreones con planta octogonal y cubiertas-miradores de los mismos.
- Elementos de carpintería interior resultantes del diseño histórico (años 50s).
- El mobiliario histórico diseñado por Miguel Martín-Fernández de la Torre y, en su caso anterior, siendo susceptible de reemplazarse en el Hotel a efectos de mejorar su efecto expositivo y garantizar su sostenibilidad en el dinamismo del uso hotelero.
- Las obras pictóricas y escultóricas del interior de los artistas Jesús Arencibia (La rotondita), Plácido Fleitas (obras en bronce de General García Escámez, muchacha con frutas y hombre con caracola), Santiago Santana (murales en fieltro) y Manuel Martín González (óleo sobre lienzo de paisaje cumbre de Gran Canaria), Eduardo Gregorio (escultura de joven desnuda), Nicolás Massieu y Matos (óleo con motivo de bodegón, fruta y jarra de vino) y Martín Chirino (cuatro diseños de sus obras). Estas obras son susceptibles de reemplazarse en el Hotel a efectos de mejorar su efecto expositivo y garantizar su sostenibilidad en el dinamismo del uso hotelero.

→ Restauración.

Incluye las obras que intenten devolver al edificio o ambiente protegidos a su estado original. Los proyectos de ejecución deberán recoger 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.

→ Consolidación.

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.

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 complementario al hotelero en alguna estancia del mismo que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio y la restante parcela 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 así como sus características morfológicas.

NORMAS ESPECÍFICAS

→ **Rehabilitación.**

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 complementario al hotelero en alguna estancia del mismo que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio y la restante parcela 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 así como sus características morfológicas.

Se concretan como posibles actuaciones en el nivel de "Rehabilitación" en esta zona 1. las siguientes:

- Susceptible remodelación de la estructura edificada del inmueble, sus instalaciones y servicios, sus usos, sus accesos en el ámbito de transición entre el cuerpo principal del inmueble que deviene del proyecto de Miguel Martín y el área transformada de los patios de "Máquinas" y de "Las Tortugas" y los salones García Escámez y el Doramas. En todo caso, se limitará a soluciones que propicien una mejora en la relación entre ambos tramos del inmueble.

→ **Reconstrucción.**

Como subtipo específico de la Rehabilitación, es la intervención recomendada en todos aquellos casos en que se quiera revitalizar el edificio o restante parcela a través de acciones e ideas que se deriven de un proyecto de arquitectura.

Es el tipo de obra excepcional que trata de reproducir fielmente alguna disposición, volumen, forma o decoración concreta. En ningún caso la obra de reconstrucción será facultativa sino que vendrá impuesta por el órgano competente con el fin de recuperar un elemento original que, por algún motivo justificado, ha desaparecido.

La reconstrucción sólo será posible cuando se realice con los materiales y técnica originales, indicándose en cualquier caso la fecha de dicha reconstrucción sobre el elemento reconstruido.

Zona 2. Los niveles de intervención en el conjunto proyectado por Miguel Martín Fernández de la Torre y que ha sido alterado.

Se engloban aquellas superficies, construcciones y usos cuyo resultado físico, formal, de impronta paisajística y de funcionalidad refleja una alteración parcial de la solución diseñada en los proyectos de referencia en para la Zona 1.

El objeto de la protección integral que se establece para el conjunto del Hotel Santa Catalina y el conjunto de la parcela motiva la procedencia de aquellas intervenciones orientadas a la restitución del esquema compositivo-arquitectónico, de relaciones funcionales entre las estancias, de impronta ambiental con respecto al entorno del Parque Doramas en que se inserta e insertaba en su origen a mediados del siglo XX y, en especial, de conservación del uso turístico-alojatavo que motivo su aparición y su definición actual como patrimonio histórico-arquitectónico.

De modo genérico y atendiendo a los elementos de valor concretados en el apartado anterior, se integran todas las actuaciones que correspondan a los niveles de "Conservación", de "Restauración", "Consolidación" y de "Reconstrucción" definidos igualmente para el supuesto precedente y que durante el período de aplicación de estas Normas Específicas resulten necesarias o convenientes.

De modo específico, es admisible igualmente el nivel de intervención siguiente:

→ **Rehabilitación.**

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 complementario al hotelero en alguna estancia del mismo que precise del acondicionamiento o la alteración del edificio y la restante parcela 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 así como sus características morfológicas.

Denominación: Hotel Santa Catalina

NORMAS ESPECÍFICAS

Se integran como posibles actuaciones en el nivel de "Rehabilitación" las siguientes:

- Susceptible demolición de las estructuras que se justifiquen como claramente discordantes con respecto al proyecto originario y no resulten soluciones significativas y de calidad que motiven su conservación como resultados singulares de proceso contemporáneo.
- Susceptible remodelación de la estructura edificada del inmueble, sus instalaciones y servicios, sus usos, sus accesos, su relación con el entorno del Parque Doramas y Jardines de Santa Catalina y el tratamiento de las discordancias.
- Susceptible remodelación de la estructura interior a efectos de adaptación a los requerimientos contemporáneos del uso principal que se protege, incluyendo elementos de disposición de habitaciones, tabiquería interior, zonas comunes, ascensores y elementos de servicios y cubierta.
- Susceptible acondicionamiento de la fachada del hotel en planta baja y sótano, que se consideren procedentes y justificadas para recuperar las cualidades ambientales y de espacios abiertos, así como el contacto funcional del uso alojativo con el entorno del Parque Doramas, en la línea prevista en el proyecto originario. A tal efecto, resultan prioritarias la introducción de vegetación afín a la del entorno, en especial arbolada, la disposición de terrazas-miradores y similares.
-

Zona 3. Los niveles de intervención en las zonas contemporáneas sin relación formal con los proyectos de Miguel Martín Fernández de la Torre.

Se engloban aquellas superficies, construcciones y usos cuyo resultado físico, formal, de impronta paisajística y de funcionalidad resultan manifiestamente distintas de los proyectos de referencia en la Zona 1.

El objeto de la protección integral que se establece para el conjunto del Hotel Santa Catalina y el conjunto de la parcela motiva la procedencia de aquellas intervenciones orientadas a integrar la adaptación del uso hotelero originario a las exigencias en la constante renovación funcional del mercado turístico para los establecimientos de alta calidad y de producto alojativo emblemático.

La renovación del esquema compositivo-arquitectónico, de relaciones funcionales entre las estancias, de impronta ambiental con respecto al entorno del Parque Doramas en soluciones de demostrada calidad se inserta en el objeto de la catalogación del inmueble en la conservación de su representatividad como patrimonio histórico-arquitectónico. Por tanto, procede recoger dentro del alcance de la norma específica posibles actuaciones que redefinan la relación formal y funcional de las estructuras contemporáneas exentas de calidad con el contexto histórico y de representatividad del Hotel.

De modo genérico y atendiendo a los elementos de valor concretados en el apartado anterior, se integran todas las actuaciones que correspondan a los niveles de "Conservación", de "Restauración", "Consolidación", "Rehabilitación" y de "Reconstrucción" definidos igualmente para los supuestos precedentes y que durante el período de aplicación de estas Normas Específicas resulten necesarias o convenientes.

De modo específico, es admisible igualmente el nivel de intervención siguiente:

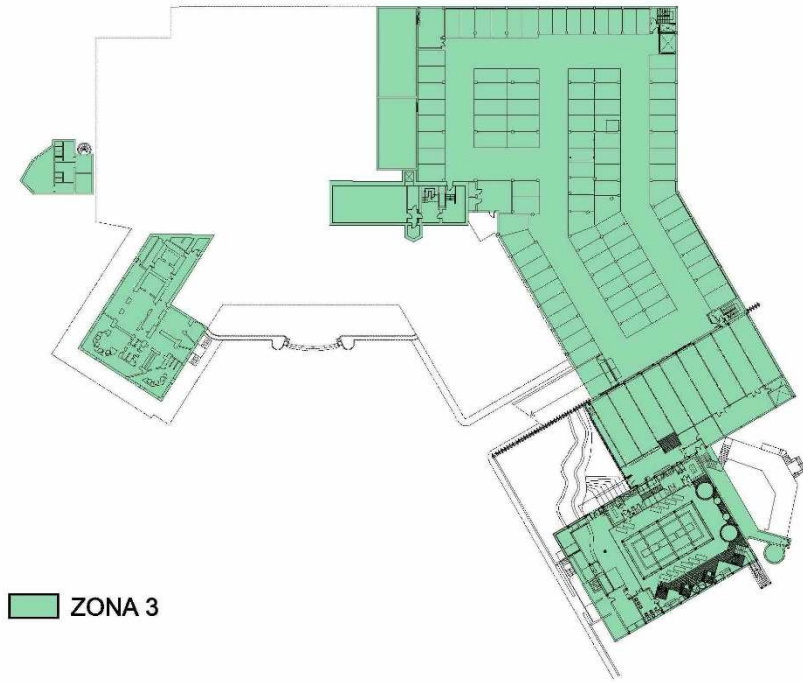
→ **Remodelación.**

Son aquellas intervenciones que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen. Incluye la planta sótano y restante parcela.

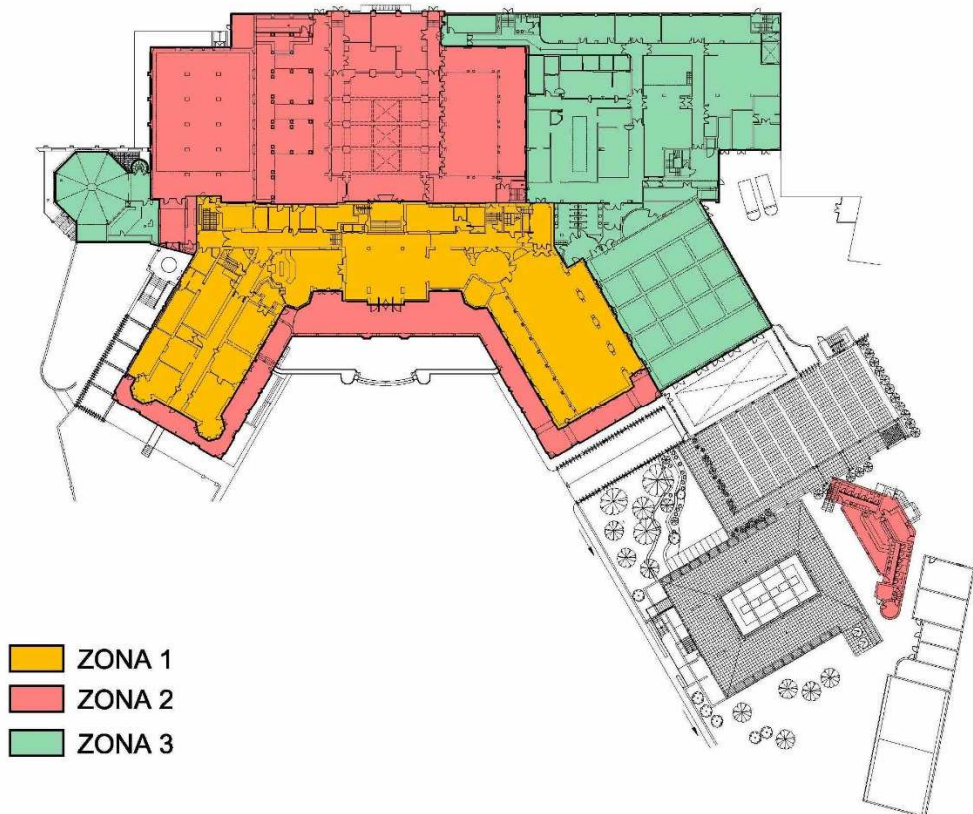
Se definen espacialmente las distintas zonas teniendo como referencia las siguientes figuras:

NORMAS ESPECÍFICAS

Planta sótano



Planta baja



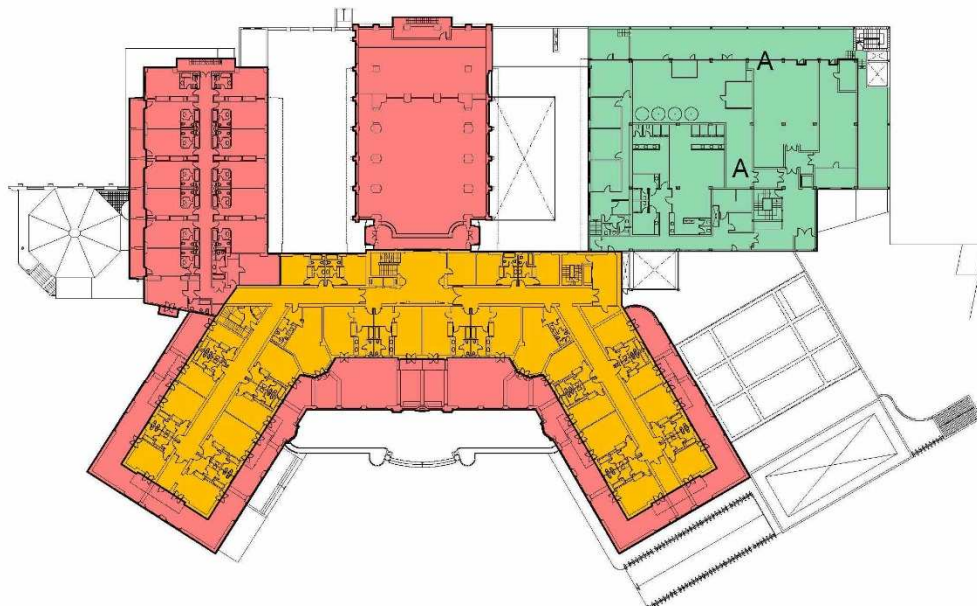
NORMAS ESPECÍFICAS

Entreplanta



 ZONA 2

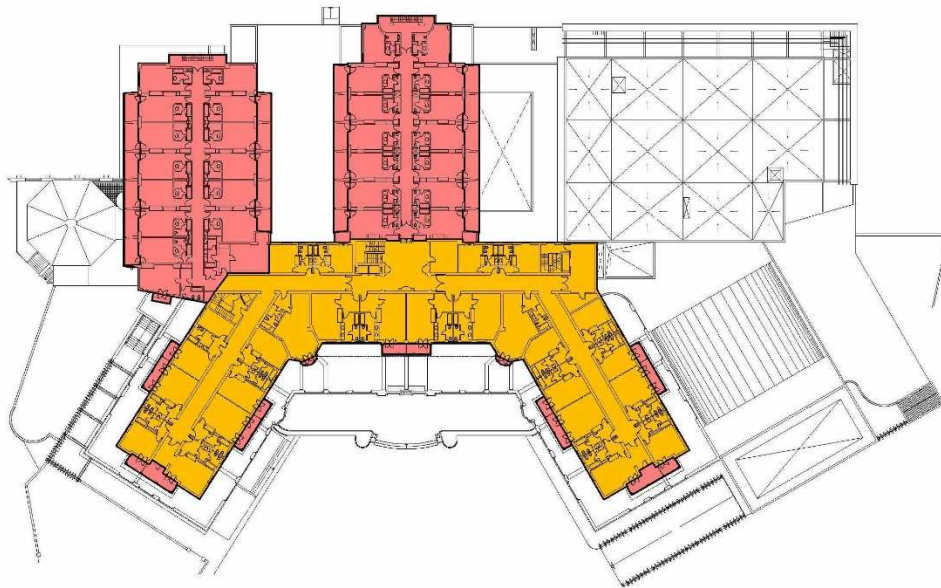
Planta primera



 ZONA 1
 ZONA 2
 ZONA 3

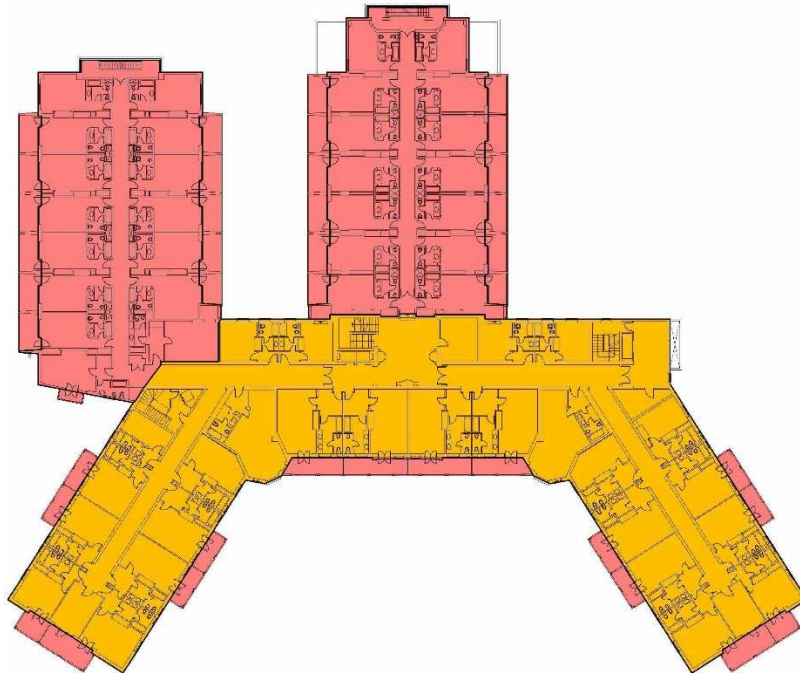
NORMAS ESPECÍFICAS

Planta segunda



-  ZONA 1
-  ZONA 2

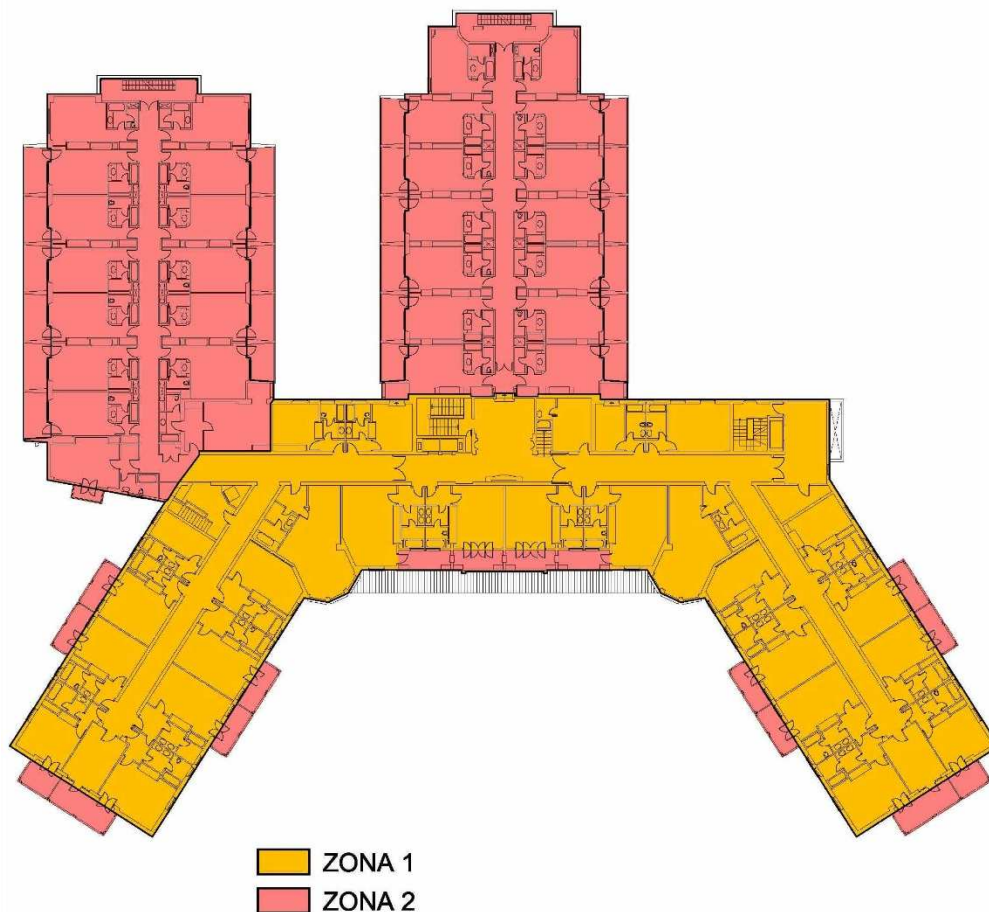
Planta tercera



-  ZONA 1
-  ZONA 2

NORMAS ESPECÍFICAS

Planta cuarta



La planta cubierta tendrá la condición de Zona 3, excepto la fachada y la estructura de los dos templetos-miradores que tendrán la condición de Zona 1.

El resto de la parcela no grafiada en los planos anteriores ni recogida en la superficie anterior de la planta cubierta tendrá la condición de Zona 3.