



# PROGRAMA DE IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS PÚBLICOS

## REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO CACHALOTE (SAN CRISTOBAL. LAS PALMAS DE GRAN CANARIA)

### CONTEXTO

El proyecto objeto de la subvención se enmarca en el desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y su financiación a través de los fondos NextGeneration EU. Aprobado por el Gobierno de España el 27 de abril de 2021 y validado definitivamente por la Comisión Europea el pasado 16 de junio de 2021, y por el Consejo de la Unión Europea el 13 de julio de 2021, se estructura en una serie de componentes en los que se aglutinan los objetivos que dan forma a la apuesta nacional sobre la transición ecológica, dinamización económica, cohesión social y transición digital.

El Componente 2 persigue la «Implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana», liderado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (en adelante MITMA), e incluyendo programas de inversión y reformas que ofrecen un marco de apoyo a diferentes escalas.

En el marco de las reformas previstas, se ha diseñado la inversión destinada a la rehabilitación edificatoria, la inversión C.2 I5 a la que obedece el Programa de Impulso a la Rehabilitación de Edificios Públicos (PIREP).

Persigue la rehabilitación sostenible del parque público institucional, con una visión integral y para todo tipo de edificios de uso público: (administrativo, educativo, asistencial, deportivo, sanitario, cultural o de servicio público, etc.) aunando el carácter integrado que reclama la AUE con los 3 logros esenciales que impulsa la Nueva Bauhaus europea (sostenibilidad, estética e inclusión) sin perder de vista el principal objetivo de un ahorro energético medio por encima del 30 %.

Su objetivo estratégico es realzar el papel ejemplarizante que debe ejercer



la administración pública, tanto en el cumplimiento de obligación de renovación energética del parque público edificado como en la calidad de las actuaciones que se lleven a cabo con la financiación que ofrece el PRTR. En este sentido, su objetivo más ambicioso es la renovación del parque de edificios públicos hasta lograr un parque de edificios de calidad, de alta eficiencia energética y descarbonizado, para 2050, en línea con los objetivos que persigue Europa en la lucha contra el cambio climático.

El Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria, en el contexto de la estrategia de regeneración urbana y transición ecológica que viene desarrollando, es consciente de la necesidad de mejorar y subsanar las diversas deficiencias detectadas el parque público de edificios y terrenos a través del que se da respuesta a las competencias, estrategias y satisfacción de necesidades de los servicios a la ciudadanía en el municipio.

Dicho parque público, incluido el inmueble conocido como Edificio Cachalote en el barrio de San Cristóbal, requieren actuaciones que se definan mediante criterios de sostenibilidad, inclusión y calidad estética que den adecuada respuesta a los problemas o carencia en materia de eficiencia energética, de habitabilidad, de confort acústico deficiente, de mala calidad del aire, de accesibilidad o de actualización y modernización de los usos y servicios públicos que se desarrollen en los mismos, entre otros.

La Rehabilitación del Edificio “El Chacalote” está prevista junto a otros inmuebles en el Plan de Acción de la Agenda Urbana Española en Las Palmas de Gran Canaria, dentro de la Línea correspondiente a la “Rehabilitación del tejido de edificios públicos y dotaciones de Las Palmas de Gran Canaria”.

Forma parte de una selección con carácter ejemplarizante de inmuebles destinados a funciones públicas de titularidad municipal en el conjunto de Las Palmas de Gran Canaria.

Es un edificio destinado de manera inmediata a uso cultural, situándose en un emplazamiento de cualidades paisajísticas y ambientales en el entorno litoral del barrio de San Cristóbal.

Esta rehabilitación se integra en la programación estratégica prevista por este Ayuntamiento en el Plan de Acción de la Agenda Urbana Española en



Las Palmas de Gran Canaria, dentro de la Línea correspondiente al “Programa municipal de rehabilitación de edificios públicos: Dotaciones sociales y culturales” (A-02.H), aprobado en el Pleno municipal de 12 de septiembre de 2022.

Igualmente, se localiza en el ámbito de la Estrategia de Desarrollo Urbano, Sostenible e Integrado en el Cono Sur (EDUSI), si bien no se integra entre las operaciones para su financiación con fondos de la Unión Europea FEDER actualmente en marcha y vinculadas a dicha Estrategia.

Su definición se ha acompañado de un trabajo técnico de destino funcional, formalización arquitectónica e integración ambiental que le aporta una apreciable madurez, siendo básicamente necesaria su desarrollo administrativo. Dicha evolución recoge su valoración como objetivo y destino funcional dentro del proceso participativo asociado a la gestión urbana municipal.

Siendo una parcela ordinaria en Suelo Urbano Consolidado y de titularidad municipal, su cronograma es plenamente coherente y precisa a los efectos de garantizar su implantación y puesta en uso, no constatándose circunstancia alguna de índole técnica, administrativa, legal, urbanística o patrimonial que derive en riesgo para la consecución del objeto perseguido en la convocatoria.

Su localización junto a una plaza o mirador litoral y un paseo marítimo en una cuenca paisajístico-costera de contrastada calidad expositiva y cultural, así como el destacado uso público del entorno, le confiere un carácter de hito urbano en el que a la dinamización social y cultural asociada se le añade su integración como recurso turístico que participe de la dinamización y regeneración urbana del Cono Sur.

Su diseño ejemplifica el esfuerzo municipal en la cualificación e innovación constructiva y funcional del parque de edificios públicos, persiguiéndose la referencia a nivel de ciudad de su tratamiento energético y restantes indicadores de la arquitectura sostenible (solución funcional, higiene de materiales y composición, bienestar y habitabilidad, etc).



En relación a ello, al Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria se concedió subvención mediante procedimiento ordinario en régimen de concurrencia competitiva tal y como prevé el Artículo 22.1.a. de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.

La convocatoria para el año 2022 se promovió por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de acuerdo a lo establecido en la Orden TMA/178/2022, de 28 de febrero, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para la rehabilitación de edificios de titularidad pública, en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

En Resolución Definitiva de 2 diciembre de 2022 del mismo Ministerio se otorgó a este Ayuntamiento subvención para la actuación de Rehabilitación del Edificio Cachalote, motivo del que se deriva la presente Memoria a efecto de procedimiento municipal asociado.

## SITUACIÓN ACTUAL

El Proyecto de Rehabilitación del Edificio “El Cachalote” tiene por objeto la actualización arquitectónica, espacial y funcional de un inmueble de titularidad municipal y uso público. El inmueble se sitúa en la calle Santiago Tejera Osavarry, 8, del barrio de San Cristóbal.



*Ilustración 1. Localización y emplazamiento del Edificio Cachalote.*



Es un edificio exento construido en 1960 y con una superficie catastral de 631 m<sup>2</sup> con destacada impronta en la memoria socio-cultural y de servicios municipales en el Cono Sur de Las Palmas de Gran Canaria, situándose en un emplazamiento de cualidades paisajísticas y ambientales en el entorno litoral del barrio de San Cristóbal.

Con una configuración propia de dotaciones educativas, su situación actual se caracteriza en la próxima interrupción del uso de Universidad Popular del Cono Sur, que tiene previsto su traslado a otras instalaciones municipales en la zona urbana (antiguo Colegio Carlos Navarro en el Paseo de San José).

Esta interrupción se integra en la oferta de inmuebles de titularidad municipal susceptibles de destinarse a uso de servicios públicos.

Se edifica sobre un volumen aislado o exento de 3 plantas junto al paseo marítimo del barrio, y una superficie construida total de 1.179 m<sup>2</sup>.

Presenta una instalación ordinaria de abastecimiento y consumo energético y de otros servicios básicos, no alineándose a los parámetros de eficiencia energética y uso de instalaciones de energías renovables y de limitado consumo de carbono.

Se localiza en un entorno urbano de barrio tradicional en colindancia con línea marítima de apreciable calidad paisajística y cercano al Castillo de San Cristóbal o Torreón de san Pedro Mártir, definido como Bien de Interés Cultural con la categoría de monumento; careciéndose de otras dotaciones públicas e hitos urbanos que propicien la dinamización social del área.

El Edificio Cachalote se sitúa en una parcela municipal sita en un ámbito de Suelo Urbano Consolidado, calificado como “Educativo”, cuyo régimen incluye el posible uso alternativo “Cultural” (uso al que se destina la Rehabilitación).



Ilustración 2. Resumen gráfico sobre la situación actual del inmueble municipal.



## RESUMEN DE ACTUACIONES

La actuación de Rehabilitación del Edificio Cachalote incluye un conjunto de obras que se detallan a continuación:

- Proyecto Básico y de Ejecución.
- **TIPO A.** Intervenciones encaminadas a la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos, con coeficiente de contribución climática del 100 % (de acuerdo con lo previsto en el anexo VI del Reglamento (UE) n.º 2021/241).
  - Muro de cortina con captación solar.
  - Sustitución de carpinterías exteriores.
  - Instalación de iluminación y domótica.
  - Sistema de ACS por aerotermia.
- **TIPO B.** Intervenciones destinadas a mejorar la sostenibilidad ambiental en materia de agua, uso de materiales, gestión de residuos, adaptación al cambio climático y protección de la biodiversidad, con coeficiente de contribución climática del 40 %.
  - Vegetación en jardines y cubiertas.
  - Recogida de aguas pluviales.
  - Reutilización de aguas grises.
- **TIPO C.** Intervenciones orientadas a mejorar la accesibilidad, que eliminen barreras y mejoren la accesibilidad física, cognitiva y sensorial.
  - Instalación de comunicación vertical autoportante.
  - Creación de itinerarios de entrada accesibles.
  - Habilitación de servicios higiénicos accesibles.
  - Instalación de señalización de accesibilidad.



- **TIPO D.** Intervenciones destinadas a mejorar la habitabilidad.
  - Obras de mejora de la protección frente a la humedad.
  - Obras de mejora de la seguridad estructural en caso de incendio y por utilización.
  - Mejora de la funcionalidad y flexibilidad de los espacios.
- **TIPO E.** Intervenciones encaminadas a la mejora en la conservación de los edificios.
  - Actualización de las instalaciones de saneamiento.
  - Actualización de las instalaciones de electricidad.
  - Actualización de las instalaciones de climatización.
  - Actualización de otras instalaciones varias.
- **OTRAS OBRAS.**
  - Pintura y acabados.
  - Carpinterías interiores.
  - Adaptación estructural para albergar el Aula de tecnología subacuática.
  - Adaptación de instalaciones asociadas al Aula de tecnología subacuática.

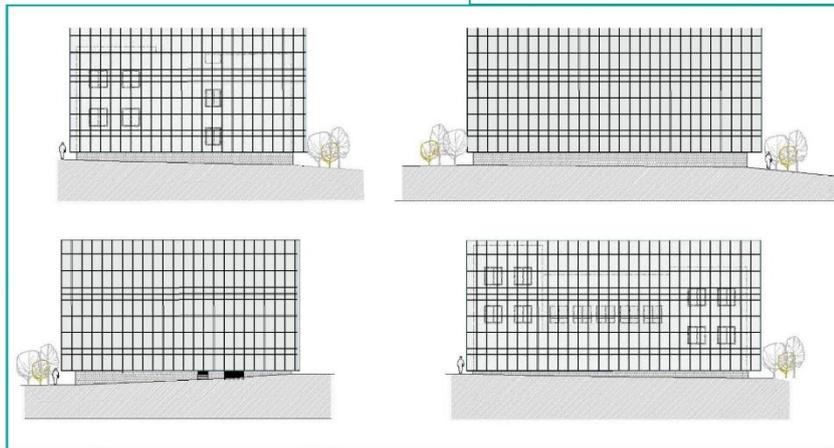
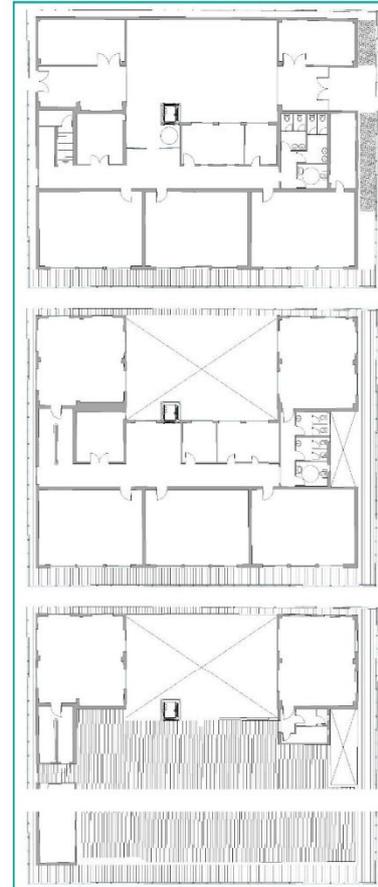


Ilustración 2. Formalización del inmueble municipal prevista con la rehabilitación subvencionada.