

**Justificación de la Propuesta de Modificación del Plan General de Agaete-
Modificación Puntual del Catálogo Arquitectónico, ficha CAA-40, correspondiente
con el Hotel Princesa Guayarmina.**

Antecedentes

De los trámites previos a este expediente realizados por el propietario del inmueble **Hotel Princesa Guayarmina**, se resume la siguiente relación de autorizaciones e informes favorables que en su día posibilitaban la ejecución de obras en el mismo :

-Informe Favorable de la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo de Gran Canaria de fecha 29 de marzo de 2007.

-Calificación Territorial otorgada por la Consejería de Política Territorial, Vivienda y Arquitectura del Cabildo de Gran Canaria de fecha 25 de julio de 2008

-Resolución Nº815/08 del Patronato de Turismo de Gran Canaria, por la que se otorga autorización previa del proyecto de rehabilitación del Hotel Princesa Guayarmina.

Motivación de la actual Solicitud de Modificación Puntual

Con los cambios normativos que se suceden durante el proceso que arriba se define y que derivan en la aparición del CTE Código Técnico de la Edificación y normas que de éste le son aplicables (Accesibilidad, Seguridad contra Incendios, nuevas Instalaciones, etc.) así como la aparición y posible adaptación al Decreto 142/2010, de 4 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad Turística de Alojamiento y se modifica el Decreto 10/2001, de 22 de enero por el que se regulan los estándares turísticos, al igual que a las nuevas condiciones de Habitabilidad que afectan a un gran número de habitaciones obsoletas e insalubres, así como otras consideraciones relacionadas con la calidad de los servicios que debe dar este tipo de oferta hotelera relacionada con el turismo de salud y naturaleza de alta calidad, las cuales exigen mayor índice de intervención en el hotel del aquel permitido por los informes y autorizaciones antes descritos; así como por la actual Protección que afecta a dicho inmueble, Protección Integral, que impide las obras necesarias de adaptación a todo lo anterior, la propiedad del Hotel Princesa Guayarmina, ante dicha situación, desiste de continuar por la vía abierta de los referidos Informes y Autorizaciones, para proponer la actual Modificación del Plan General de Agaete- Modificación Puntual del Catálogo Arquitectónico, ficha CAA-40, correspondiente con el Hotel Princesa Guayarmina, en aras de conseguir una mejor adaptación del actual inmueble a los requisitos indispensables que se derivan de las normativas vigentes que le son de aplicación y de los parámetros de calidad a los que este tipo de dotaciones turísticas debe dar respuesta.

PROPUESTA PARA LA MODIFICACIÓN DE LA FICHA DEL CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DEL MUNICIPIO DE AGAETE

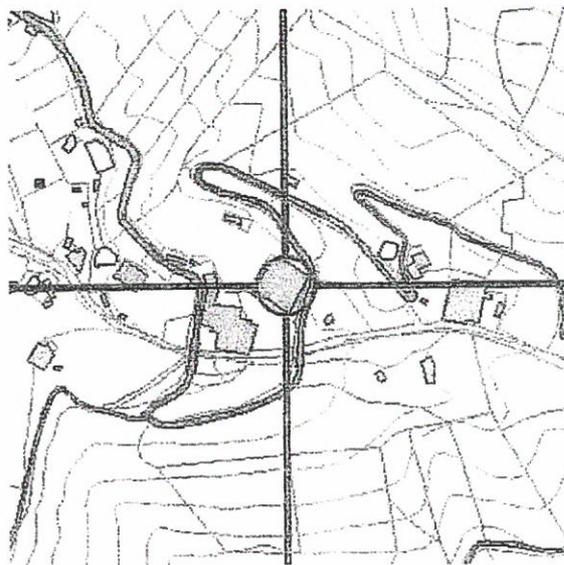
DENOMINACIÓN:

Hotel Princesa Guayarmina



DIRECCIÓN:

Carretera del Valle s/n
El Valle de Agaete
35489 Agaete

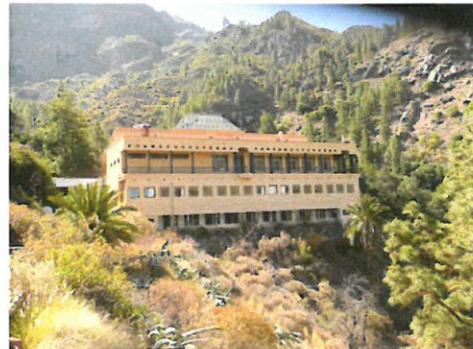
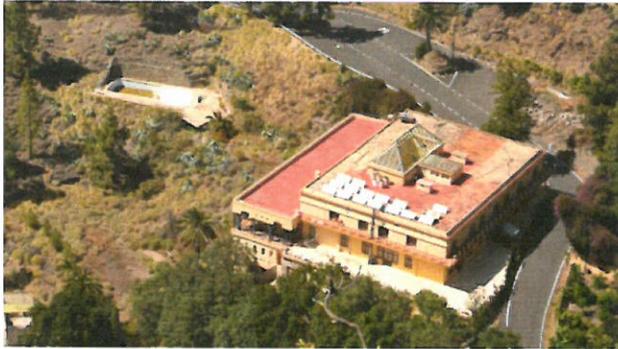


GRADO DE PROTECCIÓN:
Parcial

TIPO DE INTERVENCIÓN:
Conservación
Restauración
Consolidación
Rehabilitación
Remodelación
Reestructuración

CÓDIGO DE LA FICHA:
CAA-40

INFORMACIÓN GRÁFICA:



PLANO DE REFERENCIA
Escala 1/1000



Norte 

DATOS GENERALES:

DESCRIPCIÓN:

Edificio de planta casi cuadrada y patio central. Cuatro plantas de altura escalonadas, de las cuales las dos inferiores se localizan bajo rasante de la calle y las otras dos sobre ella.

Su uso generalizado ha sido el de hotel. Se ha conformado a lo largo de sucesivas fases constructivas adquiriendo un característico aspecto heterogéneo. En sus fachadas es de destacar el uso de recursos estilísticos propios del racionalismo -a pesar de haber sido utilizados fuera de su contexto histórico-. En su interior, destacan elementos decorativos art decó y característicos del regionalismo, o “tipismo” canario, concentrados en los salones, salón principal y salón anexo, y en el café-bar.

La importancia de este inmueble radica tanto en su posición territorial privilegiada, como en ser un referente histórico del Turismo en Gran Canaria.

DATOS HISTÓRICOS Y ARQUITECTÓNICOS:

1929-1931: Atraídos por las aguas termales del Valle de Agaete - declaradas de “utilidad pública” en 1929 -, se construyen el “Balneario Fuente de Los Berrazales” y del albergue “La Salud”, constituido por unas 12 habitaciones alineadas a lo largo de una galería, con baño común y no asimilables a ningún estilo formal definido más que al de la arquitectura popular del momento.

1940-50: Se amplía el hotel en sentido ascendente hacia la carretera (SE-sureste), alcanzando cuatro plantas de altura y constituyendo una unidad autosuficiente, dotada de salones, cafetería, restaurante, habitaciones con vistas al paisaje, etc... No se aprecian recursos formales característicos de ningún estilo arquitectónico concreto, resultando como aspecto más destacable la adecuación de la edificación a la pendiente del terreno - implantación escalonada y perfil aterrazado -.Las dos últimas plantas abandonan su alineación frente al paisaje para conformar un volumen cuadrado en torno a patio central. El nivel de acceso desde la calle se convierte en el principal albergando las zonas comunes del edificio.

1953: El hotel sufre una nueva reforma que principalmente afecta al interior los salones principales y al del café bar, así como a sus correspondientes alzados. Tanto la decoración de dichos espacios, como los dibujos de Miró Mainou insertos en la puerta replegable que comunicaba los dos salones principales y en el mural del café-bar recogen aspectos propios del regionalismo o “tipismo” canario.

1950-65: Se realizan sobre el edificio intervenciones para resolver problemas puntuales. No se supeditan a la implantación del edificio en el paisaje ni a su imagen unitaria.

1965: De la mano del arquitecto D. Fernando Cavero Bellard comienzan las obras de ampliación del hotel hacia el valle (NO-noroeste) mediante la adición de una estructura metálica vista (recurso muy propio del Movimiento Moderno). Esta estructura rompe la imagen escalonada del edificio inicial a favor de un volumen mucho más compacto y rotundo frente al paisaje. Igualmente se amplió la terraza de la planta superior generando un volado “pronunciado”, a la vez que se sustituyeron los balaustres que aún quedaban por barandillas metálicas tubulares. Estos recursos formales, aún resultando identificativos del Racionalismo, se emplean aquí como meros gestos formales fuera de su verdadero contexto histórico (1929-1939, en Canarias).

1987: El arquitecto D. Carmelo Suárez Cabrera colmata la planta tercera de la estructura metálica interpuesta en los años 60 - y que desde entonces había permanecido abandonada -, albergando la cocina y el restaurante. Los parámetros estéticos que rigen esta intervención son claramente Posmodernistas.

1997: Se realizan obras de redistribución de las habitaciones de la planta 2ª, que afectan al aspecto del hotel hacia el paisaje (NO-noroeste), perpetuándose el uso del lenguaje Posmodernista por parte de D. Carmelo Suárez Cabrera.

USO ACTUAL:

Original: **Hotelero**

Estado actual: **En desuso desde 2006**

Cambio de uso: **No**

RÉGIMEN DE PROPIEDAD:

PÚBLICO: **No** - PRIVADO: **Sí**

RAZÓN (Titular): **Procontursa, S.A.**

DOMICILIO PROPIETARIO: **C/ Lomo La Plana, 27, local 8**

TELÉFONO DE CONTACTO: **928.49.12.00**

LOCALIZACIÓN:

COORDENADAS UTM:

UTM X: **435.097**

UTM Y: **3.105.144**

UTM Z: **373**

SUPERFICIE CONSTRUIDA:

1.172,15 m²

REFERENCIA CATASTRAL:

002102200DS30F0001W1

PROTECCIÓN: PARCIAL

1. Elementos generales:

1.1. Volumetría exterior:

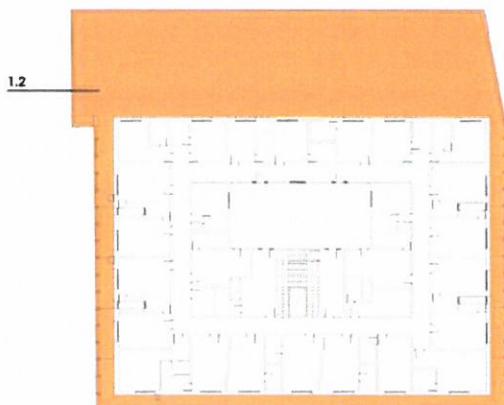
Definida por alineaciones y alturas actuales.

1.2. Terrazas y espacios libres exteriores:

Se podrán adaptar y equipar para su disfrute al aire libre. Los voladizos, terrazas y grandes planos mantendrán sus características de elementos diáfanos, continuos y permeables.

1.3. Ambiente exterior:

Se protegen las características ambientales exteriores del inmueble (su relación e integración con su entorno y paisaje). El plano de cubierta mantendrá una imagen limpia y de continuidad sobre el paisaje, reduciendo la aparición de elementos de instalaciones, cuidando la cubierta como quinta fachada, al ser visible desde cotas más altas y ubicarse en un espacio con una alta calidad paisajística.



2. Elementos parciales:

2.1. Fachadas SE y SO de planta de acceso (p. 3ª sobre la rasante natural del terreno):

La composición, disposición y dimensiones de huecos correspondientes al Salón principal, Salón anexo y Café-bar, no podrán ser alteradas.

2.2. Tipología de todas las fachadas de la planta cuarta (p.4ª sobre rasante natural del terreno):

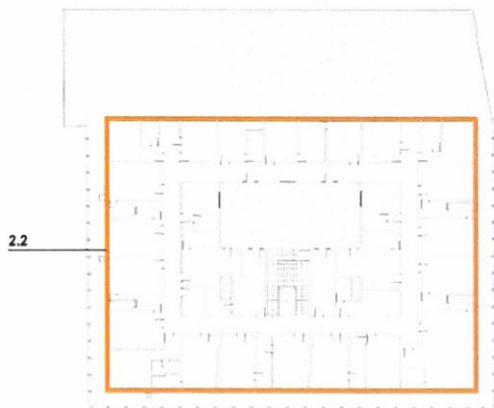
Se permitirán transformaciones que no alteren su tipología, aspecto general y ambientación. Se respetará el ritmo hueco- macizo, permitiéndose ajustes en dimensión y nº de huecos de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

2.3. Salón principal, el Salón anexo y Café-bar en planta de acceso:

Los cambios de pavimento u otros elementos no protegidos, se adaptarán al ambiente arquitectónico particular de cada local y al general del conjunto del inmueble.

2.4. Ambiente interior:

Se mantendrá el ambiente interior característico del Salón Principal, Salón Anexo y Café-bar. Se cuidará la transición y relaciones entre los espacios protegidos y los nuevos espacios con la reforma del establecimiento, para evitar su descontextualización.



3. Elementos singulares y/o particulares:

3.1. En Salón principal, Salón anexo y Café-bar:

- 3.1.1. Carpinterías exteriores en fachadas SE y SO del Salón principal, Salón anexo y Café-bar.
- 3.1.2. Estructura nervada, molduras y elementos decorativos en techos.
- 3.1.3. Carpinterías y otros elementos decorativos en paredes y pilares del Salón principal.
- 3.1.4. Puerta replegable con pinturas de Miró Mainou entre Salón principal y Salón anexo.
- 3.1.5. Mobiliario fijo en Café-bar (barra, mural de Miró Mainou y sillón corrido).

3.2. Barandillas tubulares exteriores:

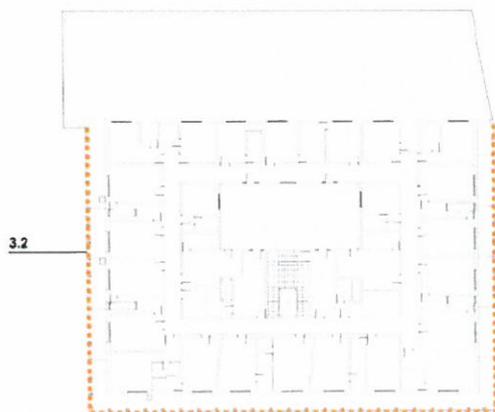
Se permitirán actuaciones de mantenimiento y mejora, conservando su diseño y materiales, de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

3.3. Materiales de fachada:

Se limitarán a los pre-existentes: piedra, enfoscados, pintura, acero y carpinterías de acero, aluminio madera y cristal.

3.4. Materiales interiores en ambientes protegidos:

Se limitarán a la misma familia de los existentes: cerámica, piedra, enfoscados, enlucidos, yeso, escayola, pinturas y madera, cristal,





4. Espacios y elementos exteriores:

4.1 Jardines:

4.1.1 Jardín fachada suroeste:

Se permitirán las actuaciones necesarias para recuperar los jardines y su ambiente, así como actuaciones de mantenimiento y mejora de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

4.1.2 Jardín fachada noroeste:

Se permitirán las actuaciones necesarias para recuperar los jardines y su ambiente, así como actuaciones de mantenimiento y mejora de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

4.2 Huertos:

Se permitirán las actuaciones necesarias para mantener y recuperar los cultivos existentes, así como también actuaciones de mantenimiento y mejora de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional, y siempre que no contravengan lo dispuesto en la normativa aplicable que le afecte del Plan General.

4.2.1.1 Edificaciones ligadas a la agricultura:

Se permitirán las actuaciones necesarias para recuperar su arquitectura, así como las de mantenimiento y mejora de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

4.4 Piscina y espacio anexo de solárium:

Se permitirán las actuaciones de mantenimiento y mejora de acuerdo a las estrictas necesidades de cumplimiento normativo y funcional.

4.5 Carretera de acceso al hotel:

En cumplimiento de la Ley 9/1991 de 8 de mayo de Carreteras de Canarias y Reglamento que la desarrolla aprobado por Decreto 131/1995 de 11 de mayo, las fases de Proyecto y Ejecución de obras necesarias para la intervención en el inmueble objeto de esta ficha de catálogo, quedarán sujetas al correspondiente desarrollo del Proyecto de Modificación Puntual de trazado de la vía de acceso al hotel en el tramo donde quedan afectados los espacios de servidumbre de la misma.

