

ANTECEDENTES

Se presenta por registro de entrada electrónica, una comunicación previa para llevar a cabo unas obras de rehabilitación, reforma y cambio de uso a establecimiento hotelero con restauración. En el cual se expone lo siguiente:

“Por la presente, se solicita ante el Ilustre Ayuntamiento de Gáldar la tramitación de Comunicación Previa para la ejecución de obras de rehabilitación, reforma e intervención arquitectónica orientadas a la reconversión y cambio de uso de la edificación catalogada objeto de este expediente, con el fin de destinarla a la actividad de pequeño establecimiento hotelero con servicio de restauración.

El programa de necesidades y las actuaciones materiales proyectadas comprenden las siguientes intervenciones:

- **Alteración distributiva:** Demolición de tabiquería interior divisoria con el objeto de intercomunicar funcionalmente los dos cuerpos arquitectónicos de la edificación.
- **Restauración y renovación de carpinterías:** Sustitución integral de la carpintería interior que presenta alto valor patrimonial, adaptándola a los nuevos requerimientos normativos y de uso.
- **Acabados y revestimientos:** Trabajos genéricos de pintura y adecuación estética tanto en los paramentos verticales interiores como en las fachadas exteriores del inmueble.
- **Adecuación de instalaciones:** Renovación, actualización y puesta en normativa de la totalidad de las redes e instalaciones interiores (electricidad, fontanería, saneamiento, telecomunicaciones y climatización).
- **Intervención en pavimentos de planta alta:** Levantado del pavimento de parqué geométrico artesanal (taracea artística) en la zona destinada a dormitorios, procediendo a su sustitución por gres cerámico; asimismo, se ejecutará la rehabilitación y conservación del resto de los pavimentos de madera preexistentes.
- **Intervención en pavimentos de planta baja:** Levantado del mosaico hidráulico original ubicado en la planta baja del cuerpo de dos alturas, y posterior pavimentación mediante gres cerámico.
- **Modificación de fachada / Envolvente:** Cerramiento estanco del balcón existente mediante carpintería de aluminio.”

INFORMACIÓN SOBRE EL INMUEBLE

Según consta en la ficha C-002 del Catálogo Arquitectónico de Gáldar, el inmueble objeto del expediente corresponde a la denominada "Antigua sede de la Real Audiencia", ubicada en la calle Andamana n.º 2 con fachada también a la calle Fernando Guanarteme, con referencia catastral 5732404DS3153S. Se trata de un inmueble incluido en el ámbito del Conjunto Histórico de Gáldar, declarado Bien de Interés Cultural mediante el Real Decreto 1048/1981, de 13 de marzo, contando

con protección integral, siendo el régimen de intervención previsto el de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación.

Desde el punto de vista arquitectónico, el edificio constituye una destacada muestra de la arquitectura tradicional urbana de finales del siglo XVIII y principios del XIX. Se configura mediante dos cuerpos edificatorios diferenciados: una vivienda de dos plantas, desarrollada en forma de "L" con patio en segunda crujía, y una segunda edificación terrera correspondiente al tipo tradicional de "ventana-puerta-ventana". La fachada principal presenta una composición simétrica con tres huecos por planta, todos ellos adintelados, rematándose el inmueble mediante pretil moldurado entre filete y bocel. Los huecos se encuentran enmarcados en carpintería de madera y el acceso principal está realizado en cantería de Gáldar. Destaca especialmente el balcón central de madera con antepecho de celosías labradas, así como las ventanas de guillotina con antepechos de tablas, elementos que constituyen parte de sus valores patrimoniales. El Catálogo considera el inmueble como una de las mejores muestras de vivienda urbana del siglo XVIII en Gáldar, con clara influencia neoclásica, y señala que fue sede provisional de la Real Audiencia de Canarias durante la epidemia de peste de 1812.

En la actualidad, el inmueble presenta un uso mixto. El cuerpo principal mantiene el uso residencial como vivienda, mientras que el segundo cuerpo edificatorio, anteriormente destinado a uso terciario como restaurante, permanece cerrado al público desde hace más de un año.

Se adjunta la FICHA C-002. CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO.

FICHA C-002. CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO

CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO DE GÁLDAR		CÓDIGO DE FICHA : C-002
DENOMINACIÓN : Antigua sede de la Real Audiencia LOCALIZACIÓN : Gáldar c/ Andamiana, 02 / Fernando Guanarteme, REF. CATASTRAL : N° DE PLANTAS : 5732404DS3153S 2/2 TIPOLOGÍA : Vivienda urbana USOS : Original: Residencial. Institucional. Actual: Residencial PROPIEDAD : RÉGIMEN DE PROPIEDAD : Pública ☐ Privada ☒ Titular : Domicilio : BIENES MUEBLES VINCULADOS : ☐ Sí ☒ No POTENCIALIDAD ARQUEOLÓGICA : ☐ Sí ☒ No	  Escala : ☒ 1 : 2.000 ☐ 1 : 8.500	DESCRIPCIÓN, VALORACIÓN, OBSERVACIONES : Descripción : Edificio de arquitectura tradicional de planta cuadrangular y formada por dos construcciones: una casa de planta alta en "L" y patio en segunda crujía más una casa terrera del tipo ventana, puerta, ventana y huecos adintelados. El alzado principal simétrico se compone de tres huecos por planta y adintelados y remate con pretil entre filete y bocellete. Los huecos se enmarcan en madera y el del acceso en cantería de Gáldar. Destaca el balcón centrado de madera con el antepecho labrado de celosías. La carpintería de las ventanas es de guillotina con antepecho de tablas. Valoración : Una de las mejores viviendas del S.XVIII y que responde al tipo de influencia del "neoclásico". Observaciones : Forma unidad difusa con los edificios de Harimaguadas, 7, Tagoror, 5 y Tenesor Semidán, 3. Fue sede provisional de la Real Audiencia de Canarias por traslado desde Las Palmas en los años de la epidemia de peste (1812). Ref.: Catálogo del Plan Especial de Gáldar, n. II.8; J. S. López (1983).
CATALOGACIÓN : B.I.C. : Conjunto Histórico (Plaza de Santiago). R.D. 1048/81 de 13 III, BOE 6.VI.1981. GRADO DE PROTECCIÓN : ☒ Integral ☐ Ambiental ☐ Parcial JUSTIFICACIÓN : Edificio de gran calidad arquitectónica en el Conjunto Histórico. TIPOS DE INTERVENCIÓN : ☒ Conservación ☒ Rehabilitación ☐ Restauración ☐ Remodelación ☐ Consolidación	PROYECTOS E INTERVENCIONES : Autores : Fechas : S. XVIII - pplos. del XIX Intervenciones realizadas : Estado de conservación : ☒ Bueno ☐ Regular ☐ Malo Intervenciones recomendadas : Conservación.	

CUESTIONARIO

A. Según lo establecido en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, (en adelante, LSENPC); y teniendo en cuenta la información aportada en los antecedentes, conteste las siguientes preguntas, razonando la respuesta:

1. Las actuaciones proyectadas recaen sobre un inmueble incluido en el Catálogo Arquitectónico Municipal con grado de protección integral y situado dentro del ámbito del Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, de la plaza de Santiago de Gáldar. ¿Resulta correcto tramitar dichas actuaciones mediante comunicación previa o se encuentran sujetas a licencia urbanística?

0,40
puntos

2. En caso de que proceda la comunicación previa y haya transcurrido el plazo de quince días sin que el Ayuntamiento haya realizado actuación alguna, ¿queda habilitado el promotor para iniciar las obras?

0,40
puntos

3. En su solicitud el promotor no menciona que va a retirar la totalidad de las carpinterías originales, al entender que se trata de una actuación exenta de título habilitante. ¿Es correcto? Razone la respuesta.

0,40
puntos

4. En el supuesto de que se hubiera presentado una solicitud de licencia urbanística, ¿cuál sería el plazo máximo del que dispondría el Ayuntamiento para resolverla y notificarla y desde qué momento se computaría dicho plazo?

-
-
-
7. En caso de haber obtenido licencia urbanística, y vencido el plazo establecido para la realización de las obras sin que estas hayan concluido, el técnico municipal propone declarar automáticamente la caducidad de la licencia. ¿Puede decretarse la caducidad de forma automática?

0,30
puntos

8. En caso de haber obtenido licencia urbanística, ¿con cuántos días de antelación mínima debe notificarse al Ayuntamiento el comienzo de las obras? Si los servicios técnicos municipales no se personan dentro de dicho plazo para señalar las alineaciones y rasantes, ¿qué documento debe formalizarse y quiénes deben suscribirlo para poder iniciar las obras?

0,30
puntos

9. ¿El otorgamiento del título habilitante implica el reconocimiento del derecho de propiedad sobre el inmueble?

0,30
puntos

B. De conformidad con lo establecido en el Decreto 182/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Intervención y Protección de la Legalidad Urbanística de Canarias, (en adelante, RIPLUC), en relación con la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, y con la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, cuando resulte aplicable, y teniendo en cuenta los

antecedentes del supuesto, conteste razonadamente las siguientes preguntas:

1. Una vez admitida a trámite la solicitud correspondiente, ¿qué informes municipales resultan preceptivos y cuál es la finalidad de cada uno de ellos?

0,30
puntos

2. Una vez admitida a trámite la solicitud, el informe técnico aprecia que el proyecto no incorpora un estudio fotográfico suficientemente detallado y considera que se trata de un defecto subsanable. ¿Qué actuación debe realizar el Ayuntamiento? ¿Cuál es el plazo máximo que puede concederse para completar el proyecto?

0,50
puntos

3. Al valorar la sustitución de las carpinterías exteriores y la restauración del balcón de madera, el informe técnico concluye que las actuaciones propuestas son incompatibles con la protección del inmueble. Conforme al artículo 16.3 del RIPLUC, ¿qué contenido debe reunir el informe técnico municipal y qué extremos debe especificar si su conclusión es desfavorable?

0,40
puntos

-
-
4. El inmueble se encuentra incluido en el ámbito del Bien de Interés Cultural, con categoría de Conjunto Histórico, de la plaza de Santiago de Gáldar. Determine qué incidencia tiene esta circunstancia en la tramitación del procedimiento.

0,40
puntos

5. Los informes técnico y jurídico concluyen que determinadas actuaciones contempladas en el proyecto contravienen la ficha del Catálogo Arquitectónico mediante incumplimientos esenciales e insubsanables. Conferido el correspondiente trámite de audiencia, el interesado se ratifica en el proyecto sin introducir modificaciones. ¿Qué resolución debe adoptar el Ayuntamiento y qué requisitos de motivación y contenido debe reunir?

0,40
puntos

6. Para el supuesto de que los informes municipales concluyan que el proyecto es, con carácter general, conforme con la legalidad urbanística, pero estimen necesaria la imposición de determinadas condiciones dirigidas a garantizar la conservación de los elementos protegidos del inmueble, ¿cuál debe ser el sentido del pronunciamiento del Ayuntamiento de conformidad con el artículo 21 del RIPLUC?

0,50
puntos

7. Conforme al artículo 24.2 del RIPLUC, ¿cuándo debe presentarse la solicitud de prórroga de una licencia urbanística? ¿cuál podrá ser la duración máxima de la prórroga? ¿Qué efecto produce la falta de resolución en el plazo de un mes desde la presentación de la solicitud?

0,50
puntos

C. Atendiendo a lo establecido en los artículos 2 al 9 del Tomo III. Plan operativo; del Plan General de Ordenación de Gáldar; conteste las siguientes preguntas:

1. Los propietarios del inmueble pretenden modificar el uso actual, pasando de uso residencial y restaurante a uso de establecimiento hotelero con restaurante. ¿Es compatible este cambio de uso con el régimen de protección integral del edificio? Razone la respuesta.

0,50
puntos

2. El proyecto contempla la demolición del muro original que separa los dos cuerpos edificatorios con objeto de intercomunicarlos. ¿Resulta compatible esta actuación con el régimen de protección integral? Razone la respuesta atendiendo a su incidencia sobre la estructura, la distribución histórica y la configuración tipológica del edificio.

0,50
puntos

3. El proyecto contempla el repintado de los paramentos interiores y exteriores, respetando sus características tradicionales. ¿Resulta compatible con el régimen de protección integral?

0,40
puntos

4. El proyecto propone, por una parte, la rehabilitación de los pavimentos originales de madera, y, por otra, la sustitución del parquet geométrico artesanal existente en los dormitorios por pavimento cerámico. Valore separadamente la compatibilidad de cada una de estas actuaciones con el régimen de protección del inmueble.

0,50
puntos

5. Considerando conjuntamente todas las actuaciones propuestas, ¿puede afirmarse que el proyecto responde exclusivamente a una intervención de rehabilitación? Razona la respuesta.

0,90
puntos

-
-
6. ¿Se encuentra entre las intervenciones permitidas en este inmueble la consolidación?
Razone brevemente la respuesta.

0,30
puntos
