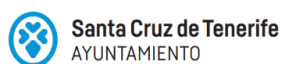


Catálogo de Protección de Bienes Patrimoniales Culturales de Santa Cruz de Tenerife



TOMO 2. NORMATIVA

Documento de Aprobación Inicial
Diciembre 2025



Organismo Autónomo
Gerencia Municipal de
Urbanismo



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística Ver firma	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49 Ver sello - 1/45 - Fecha de emisión de esta copia: 09-02-2026 15:08:36			

ÍNDICE

TITULO I. MARCO JURÍDICO Y DISPOSICIONES GENERALES.....	4
CAPÍTULO 1. Régimen jurídico y ámbito territorial del Catálogo	4
Artículo 1. Objeto y marco jurídico del Catálogo de Protección	4
Artículo 2. Ámbito territorial del Catálogo	4
Artículo 3. Alcance del Catálogo	4
Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación y ampliación	5
CAPÍTULO 2. Estructura y contenido del Catálogo	5
Artículo 5. Contenido del Catálogo	5
Artículo 6. Bienes integrantes del patrimonio cultural que contiene este catálogo	6
Artículo 7. Estructura de los catálogos y secciones	6
CAPÍTULO 3. Categorías de Bienes Patrimoniales y régimen de aplicación	7
Sección 1ª. Niveles de protección de los bienes de interés patrimonial y jerarquía de los instrumentos	7
Artículo 8. Niveles de protección de los bienes de interés patrimonial	7
Artículo 9. Principio de jerarquía entre los Catálogos insulares y municipales	8
Artículo 10. Aplicación del régimen de protección	8
Artículo 11. Régimen de protección y de gestión de los bienes de interés cultural o incluidos en el catálogo insular	8
TITULO II. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN.....	9
Sección 1ª. Definición de los grados de protección	9
Artículo 12. Grados de protección del Patrimonio Arquitectónico	9
Artículo 13. Definición y alcance del grado de Protección Integral	9
Artículo 14. Definición y alcance del grado de Protección Ambiental	9
Artículo 15. Definición y alcance del grado de Protección Parcial	10
Artículo 16. Entorno de protección de los bienes catalogados	10
Sección 2ª. Régimen general de intervención	11
Artículo 17. Definición de los tipos de intervenciones permitidas	11
Artículo 18. Intervenciones orientadas a la puesta en valor	11
Artículo 19. Intervenciones de mantenimiento	11
Artículo 20. Intervenciones de reparación y consolidación	12
Artículo 21. Intervenciones de rehabilitación y reconstrucción	12
Artículo 22. Intervenciones de mejora, sustitución y ampliación	12
Artículo 23. Sobre la definición y aplicación de los conceptos de Remonta y Ampliación	13
TITULO III. CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO Y URBANO	15
CAPÍTULO 1. Catálogo Arquitectónico y Urbano	15
Sección 1ª. Cuestiones generales	15
Artículo 24. Naturaleza de los elementos del Catálogo Arquitectónico y Urbano	15
Artículo 25. Los sistemas patrimoniales. Una lectura transversal y asociada del patrimonio	16
Sección 2ª. Fichero de Arquitectura (AQT)	16
Artículo 26. Fichero de Arquitectura	16
Artículo 27. Contenido del fichero de Arquitectura	16
Artículo 28. Contenidos de alcance informativo	16
Artículo 29. Contenidos valorativos	17
Artículo 30. Contenidos vinculantes o determinaciones	17
Artículo 31. Determinaciones gráficas establecidas en el fichero	17
Artículo 32. Condiciones de la parcela vinculada	19
Artículo 33. Regulación de nueva edificación: volumetría máxima, condiciones y relación con el planeamiento vigente	20
Sección 3ª. Régimen de intervenciones en los inmuebles protegidos	20
Artículo 34. Determinación de los tipos de intervención	20
Artículo 35. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Integral	20
Artículo 36. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Ambiental	21
Artículo 37. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Parcial	22
Artículo 38. Intervenciones sobre inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal	23
Artículo 39. Condiciones generales de los usos en inmuebles protegidos	23
Artículo 40. Tratamiento de las plantas bajas	24
CAPÍTULO 2. Fichero de Ámbitos de Protección Ambiental Urbana (APAU)	25
Artículo 41. Naturaleza y objeto de los Ámbitos de Protección Ambiental Urbana	25
Artículo 42. Contenido específico de la ficha	25
Artículo 43. Modos de protección y régimen de intervención	26
CAPÍTULO 3. Fichero de Obras de Ingeniería (ING)	27
Artículo 44. Naturaleza y objeto de la protección de las obras de ingeniería	27
Artículo 45. Contenido específico de las fichas	27
Artículo 46. Grados de protección	27



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

Artículo 47. Régimen de intervenciones	27
CAPÍTULO 4. Fichero de Espacios urbanos significativos (EPU)	28
Artículo 48. Naturaleza y objeto de los Espacios urbanos significativos	28
Artículo 49. Contenido específico de las fichas	28
Artículo 50. Régimen de intervenciones	28
CAPÍTULO 5. Fichero de Elementos urbanos (ELU)	30
Artículo 51. Naturaleza y objeto de la protección de los elementos urbanos	30
Artículo 52. Contenido específico en las fichas	30
Artículo 53. Regulación y régimen de intervención	30
CAPÍTULO 6. Fichero de Elementos de Patrimonio Natural vivo (EPN)	31
Artículo 54. Naturaleza y objeto de la protección de elementos del patrimonio natural vivo significativos	31
Artículo 55. Identificación	31
Artículo 56. Modos de protección e intervención	31
CAPÍTULO 7. Fichero de Patrimonio Etnográfico Edificado (ETE)	32
Artículo 57. Naturaleza y objeto del Patrimonio etnográfico edificado	32
Artículo 58. Contenido específico de la ficha	32
Artículo 59. Régimen de intervenciones	32
TITULO IV. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO	34
Sección 1ª. Naturaleza y objetivos	34
Artículo 60. Elementos que forman parte del del catálogo arqueológico	34
Sección 2ª. Grados de protección e intervención	34
Artículo 61. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas	34
Artículo 62. Grados de protección de los elementos de patrimonio arqueológico	35
Sección 3ª. Sobre la protección del patrimonio arqueológico	35
Artículo 63. Definiciones en relación con las categorías arqueológicas	35
Artículo 64. Sobre los hallazgos casuales	36
Artículo 65. Protección cautelar de los yacimientos	36
Artículo 66. Actividades arqueológicas	37
TITULO V. CATÁLOGO ETNOGRÁFICO Y PALEONTOLÓGICO	38
Sección 1ª. Patrimonio Etnográfico	38
Artículo 67. Concepto de patrimonio etnográfico	38
Artículo 68. Naturaleza de catalogo municipal etnográfico	38
Artículo 69. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas	39
Artículo 70. Protección y tipos de intervención	39
Sección 2ª. Patrimonio Paleontológico	39
Artículo 71. Definición del patrimonio paleontológico, área de protección y de intervención	39
Artículo 72. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas	40
Artículo 73. Régimen de protección y condiciones de las intervenciones	40
TITULO VI. GESTIÓN Y FOMENTO	41
CAPÍTULO 1. Procedimientos de gestión del catalogo	41
Sección 1ª. Licencia y regulación del régimen de licencias en sobre elementos catalogados	41
Artículo 74. Autorizaciones y licencias sobre bienes del Catálogo	41
Artículo 75. Documentación necesaria para la solicitud de licencia en bienes catalogados	41
Artículo 76. Procedimiento previo al otorgamiento de licencias sobre bienes catalogados	42
Sección 2ª. Instrumentos de desarrollo y políticas activas de rehabilitación	43
Artículo 77. Medidas de fomento de rehabilitación	43
Artículo 78. Planes Especiales de Protección	43
ANEXO. GLOSARIO DE TÉRMINOS	44
ANEXO. TABLA SÍNTESIS DE GRADOS DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN	45

TITULO I. MARCO JURÍDICO Y DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. Régimen jurídico y ámbito territorial del Catálogo

Artículo 1. Objeto y marco jurídico del Catálogo de Protección

1. El presente Catálogo de Protección de Bienes Patrimoniales Culturales de Santa Cruz de Tenerife, en adelante, Catálogo, se elabora y formula de conformidad con lo previsto en la Ley 11/2019, de 25 de abril, de Patrimonio Cultural de Canarias, en adelante, LPCC, y en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante, LSENPC y el Reglamento de Planeamiento de Canarias, aprobado mediante Decreto 181/2018, que la desarrolla.
2. De acuerdo con las disposiciones legales citadas, Catálogo de Protección tiene por objeto, a efectos de su protección y conservación, la identificación individual o de conjunto, en su caso, de los bienes y elementos que por sus valores integran el Patrimonio Cultural del municipio, así como la regulación de las determinaciones y condiciones del régimen aplicable en los diferentes supuestos y grados de protección que se establecen, siendo un instrumento de ordenación complementario al resto de instrumentos de ordenación urbanística.

Artículo 2. Ámbito territorial del Catálogo

1. Las disposiciones de este Catálogo de Protección se aplicarán sobre los elementos de valor patrimonial en todo el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, excepto los incluidos en los siguientes ámbitos:
 - a. Conjuntos Históricos de El Toscal, Barrio de Los Hoteles-Pino de Oro y Antiguo Santa Cruz, de acuerdo con su delimitación vigente, que se regirán por sus respectivos Planes Especiales.
 - b. El ámbito del dominio público portuario, de acuerdo con la delimitación vigente, que se regirá las disposiciones de su Plan Especial.
 - c. El ámbito del Parque Rural de Anaga, que se regirán por las disposiciones de su Plan Rector de Uso y Gestión.
2. El Catálogo se aplica sobre los elementos identificados en este documento, con independencia de su titularidad pública o privada, o de cualquier otra circunstancia que incida sobre su régimen jurídico.

Artículo 3. Alcance del Catálogo

1. De conformidad con lo establecido en la LSENPC, en la LPCC y en el artículo 1 de la presente Normativa, el Catálogo tiene carácter de instrumento de ordenación complementario al resto de instrumentos de ordenación, estableciendo las determinaciones urbanísticas precisas y necesarias para garantizar la correcta protección de los inmuebles catalogados y su integración en el entorno.
2. Este Catálogo ordena de forma parcial y complementaria las parcelas de los inmuebles catalogados, estableciendo las siguientes determinaciones:
 - a. Identificación de los elementos a preservar.
 - b. Determinación de los parámetros volumétricos máximos, tanto del inmueble catalogado, como de la parcela en la que se ubica, en los casos en que proceda.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

3. Para los aspectos no estén regulados en esta normativa, planos y/o fichas de este Catálogo, será de aplicación lo dispuesto en el planeamiento en vigor y en las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, así como cualquier otra norma legal o reglamentaria que resultare de aplicación en el momento de la entrada en vigor de este Catálogo.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación y ampliación

1. La aprobación de este Catálogo tendrá los efectos señalados en la LSENPC:
 - a. La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de la clasificación y calificación y su sujeción al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación.
 - b. La declaración de situación legal de consolidación o de afectación por actuación pública de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que dispone la sección siguiente y el propio planeamiento.
 - c. La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todas las personas, tanto públicas como privadas, siendo nula cualquier reserva de dispensación, sin perjuicio de la posibilidad de autorizar obras o usos provisionales conforme a lo previsto en la presente ley.
2. De acuerdo con la LSENPC las determinaciones de este Catálogo tienen vigencia indefinida.
3. Asimismo, este Catálogo podrá sufrir modificaciones, bien por ampliación de los elementos a proteger o por ajustes en sus determinaciones cuando se deriven tanto de los hallazgos arqueológicos como de la aparición de elementos o dataciones históricas relevantes que modifiquen el conocimiento con el que se ha elaborado y establecido sus determinaciones.

CAPÍTULO 2. Estructura y contenido del Catálogo

Artículo 5. Contenido del Catálogo

1. El Catálogo de Protección se estructura con los siguientes documentos:
 1. *Memoria del Catálogo de Protección.*
 2. *Normativa de Protección del Patrimonio Cultural*
 3. *Ficheros*
 - 3.1 *Catálogo de Patrimonio Arquitectónico y Urbano*
 - 3.2 *Catálogo Arqueológico*
 - 3.3 *Catálogo Etnográfico y Paleontológico*
 4. *Planos del Catálogo de Protección:*
 - PO-1 Plano del Catálogo Arquitectónico y urbano. (Serie 1.000-2.000). 41 hojas.*
 - PO-2 Plano del Catálogo Arqueológico. (Serie 1.5.000). 3 hojas.*
 - PO-3 Plano del Catálogo Etnográfico y Paleontológico. (Serie 1.5.000). 3 hojas.*
 - Planos complementarios temáticos*
 5. *Anexos*



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

2. La identificación de los elementos integrantes del Patrimonio Cultural de Santa Cruz de Tenerife se realiza mediante su inclusión en alguno de los Ficheros correspondientes del Catálogo según la naturaleza del bien protegido, y se visualiza igualmente en los planos de catálogo.
3. Las determinaciones del Fichero sobre el Grado de Protección, Condiciones de Protección e Intervención, así como las de los Gráficos de Remonta y Ampliación tendrán carácter vinculante, prevaleciendo sobre lo previsto en esta Normativa.

Artículo 6. Bienes integrantes del patrimonio cultural que contiene este catálogo

1. El patrimonio cultural de Canarias está constituido por los bienes muebles, inmuebles, manifestaciones inmateriales de las poblaciones aborígenes de Canarias, de la cultura popular y tradicional, que tengan valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, etnográfico, bibliográfico, documental, lingüístico, paisajístico, industrial, científico, técnico o de cualquier otra naturaleza cultural, cualquiera que sea su titularidad y régimen jurídico.
2. De acuerdo con la LPCC, los instrumentos para la protección de dicho patrimonio son: el registro de bienes inmuebles, el catálogo insular de bienes patrimoniales culturales y los catálogos municipales de bienes patrimoniales culturales.
3. Este catálogo municipal está sujeto al principio de jerarquía respecto a los catálogos insulares.
4. De acuerdo con la naturaleza de este catálogo municipal como documento complementario de los instrumentos de planeamiento, su alcance como herramienta parcial que forma parte del sistema de protección patrimonial de Canarias, se centra en los bienes materiales de carácter inmueble, de diferente naturaleza que se agrupan, a su vez, los siguientes sub-catálogos:
 - a. Catálogo Arquitectónico y Urbano, que contiene los siguientes ficheros:
 - 1) Arquitectura (AQT)
 - 2) Ámbitos de protección Ambiental Urbana (APAU)
 - 3) Obras de Ingeniería (ING)
 - 4) Espacios urbanos significativos (EPU)
 - 5) Elementos urbanos (ELU)
 - 6) Elementos de patrimonio natural vivo (EPN)
 - 7) Patrimonio etnográfico edificado (ETE)
 - b. Catálogo Arqueológico
 - c. Catálogo Etnográfico y Paleontológico

Artículo 7. Estructura de los catálogos y secciones

1. En base a la diferente naturaleza de los bienes que se identifican y protegen en este Catálogo, su estructura normativa se articula en varios ficheros que se desarrollan en los apartados siguientes.
2. Un **Catálogo Arquitectónico y Urbano** que tiene por objeto los bienes inmuebles de naturaleza arquitectónica y que incluye diferentes escalas urbanas. En base a su diferente naturaleza se articula en varios ficheros:
 - a. Arquitectura (AQT). Conjunto de bienes normalmente ubicados en parcelas privativas, ya sean de titularidad pública o privada. Se corresponde con el patrimonio arquitectónico que conforma lo urbano ya sea residencial o de otros usos (culturales, religiosos, industriales, etc.).

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- b. Obras de ingeniería (ING). Integran el patrimonio industrial los bienes inmuebles que, por su valor tecnológico, arquitectónico o científico, constituyen manifestaciones tecnológicas o de ingeniería. Se corresponden con puentes, depósitos de agua y centros de infraestructuras o elementos de servicios públicos.
 - c. Espacios urbanos significativos (EPU). Son las plazas y espacios públicos con un valor patrimonial, son espacios con trazado y proyecto, que conforman un espacio de calidad urbana y de identidad para la ciudadanía. Son lugares de uso y dominio público en los que convergen diferentes elementos de carácter menor (cerramientos, mobiliario, esculturas, fuentes, templetos, etc.) así como elementos naturales (arbolado o vegetación significativa).
 - d. Elementos de patrimonio natural vivo (EPN). Los árboles singulares de interés, como elementos de naturaleza singular, como seres vivos sujetos a procesos de las diferentes fases de la vida.
 - e. Elementos urbanos (ELU). Comprende esculturas y conjuntos escultóricos, así como otras construcciones que caractericen de forma significativa un espacio urbano o la memoria del lugar. Se incluyen las esculturas significativas en espacios públicos ya que, si bien podrían ser desplazadas en los casos necesarios, están ligadas a un lugar.
 - f. Ámbitos de Protección Ambiental Urbana (APAU). Son ámbitos que comprenden conjuntos de edificaciones y espacios públicos que muestran interés especial en la conformación del espacio público y en su relación con lo edificado formando un entorno de interés. Son barrios normalmente de proyecto y ejecución unitaria.
 - g. Patrimonio etnográfico edificado. (ETE). Formado por un conjunto de edificaciones, mayoritariamente de carácter rural, ligadas a una doble característica residencial y productiva.
3. Un **Catálogo Arqueológico (AQL)**.
Que comprende los lugares con interés arqueológico identificados.
4. Un **Catálogo Etnográfico y Paleontológico**.
 - a. Elementos de interés etnográfico (ETN). Comprende lugares y elementos de interés etnográfico por estar ligados a un uso o actividad colectiva.
 - b. Elementos de interés paleontológico (PAL). Formado por los yacimientos y conjuntos paleontológicos identificados.

CAPÍTULO 3. Categorías de Bienes Patrimoniales y régimen de aplicación

Sección 1ª. Niveles de protección de los bienes de interés patrimonial y jerarquía de los instrumentos

Artículo 8. Niveles de protección de los bienes de interés patrimonial.

Según la LPCC los bienes que componen el patrimonio cultural de Canarias se clasificarán en alguno de los siguientes grados de protección:



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- a. Bienes de interés cultural. Se consideran como bienes de interés cultural aquellos que hayan sido declarados de acuerdo con el procedimiento establecido. Están inscritos en el registro de bienes de interés cultural de canarias.
- b. Bienes patrimoniales catalogados. Serán bienes catalogados aquellos bienes muebles, inmuebles e inmateriales del patrimonio cultural de Canarias que ostenten los valores a los que se refieren los artículos 39 y 50 de la presente ley que sean incluidos en catálogos insulares o municipales, respectivamente.
 - 1) Bienes patrimoniales insulares, son aquellos que se incluyen en el catálogo insular de acuerdo con los criterios del artículo 39 de la LPCC
 - 2) Bienes patrimoniales municipales, son aquellos que se incluyen en los catálogos de bienes patrimoniales municipales, de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 50 de la LPCC

Artículo 9. Principio de jerarquía entre los Catálogos insulares y municipales

1. De acuerdo con la LPCC el principio de jerarquía regirá las relaciones entre los catálogos insulares y municipales como instrumentos de protección del patrimonio cultural de Canarias, de manera que el Catálogo Insular de Protección de la isla de Tenerife, en caso de conflicto, prevalecerá sobre el presente Catálogo municipal en las referencias que contengan ambos sobre un mismo bien, si existiese contradicción entre ambos.
2. Una vez entre en vigor el catálogo insular, este Catálogo municipal deberá adecuarse al mismo, en los términos que establezca la legislación vigente.

Artículo 10. Aplicación del régimen de protección

1. El régimen de protección de cada bien será el establecido en este catálogo, y se establece en función de su grado de protección y de los tipos de intervención permitidas, requiriendo para éstas el título habilitante que establezca la legislación vigente.
2. En las correspondientes fichas individualizadas del catálogo se establecen los tipos de intervención de forma vinculada y asignados de forma coherente con los grados de protección y con las características específicas del bien.

Artículo 11. Régimen de protección y de gestión de los bienes de interés cultural o incluidos en el catálogo insular

1. La declaración como Bienes de interés cultural, en las distintas categorías previstas en la LPCC, así como la delimitación de su entorno de protección, corresponde a la Comunidad autónoma, siéndole de aplicación a los mismos el régimen de intervención y autorización previsto en la misma Ley o norma que la sustituya.
Por tanto, en inmuebles situados en los entornos de protección de bienes de interés cultural las intervenciones en el exterior, así como las obras de nueva planta, las instalaciones y los cambios de uso precisarán autorización previa del respectivo cabildo insular, sin que sea preceptivo el dictamen de la comisión insular, en los términos dispuestos en el artículo 73 de la LPCC o norma que lo sustituya.
2. Asimismo, en cuanto a los bienes incluidos en el Catálogo insular, se estará, en cuanto a su régimen de intervención, igualmente, a lo dispuesto en la LPCC y en el propio Catálogo Insular.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

TITULO II. RÉGIMEN GENERAL DE PROTECCIÓN E INTERVENCIÓN

Sección 1ª. Definición de los grados de protección.

Artículo 12. Grados de protección del Patrimonio Arquitectónico.

1. De acuerdo con la LPCC, en este Catálogo se establecen tres grados de protección: integral, ambiental y parcial, salvo para los bienes incluidos en el Catálogo arqueológico que se establecen los grados de protección previstos en la LPCC, tal como se dispone en el título correspondiente de esta normativa.
2. La definición de cada grado de protección se establece en los artículos siguientes. Asimismo, el régimen de intervención asociado se desarrolla en los artículos de la sección segunda de este título, complementado por lo establecido cada una de las fichas.

Artículo 13. Definición y alcance del grado de Protección Integral

1. De conformidad con lo dispuesto en la LPCC, se asigna este grado de protección a las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que justifican la conservación íntegra de sus características arquitectónicas originales y cuya pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representa y que, por sus calidad, antigüedad o representatividad, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, pudiendo contener componentes cuya especial protección, en su caso, se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente.
2. Estos valores se reflejan exteriormente en la fachada e interiormente en la disposición de los elementos comunes o característicos, como patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.
3. Las intervenciones genéricas permitidas para el grado de protección integral son las establecidas en la LPCC y que se enumeran en el artículo 35 de esta normativa.

Artículo 14. Definición y alcance del grado de Protección Ambiental

1. De conformidad con lo dispuesto en la LPCC, se asigna este grado de protección a los inmuebles en los que es relevante la relación del elemento con el paisaje urbano y se identifican tipologías de interés. El grado de protección ambiental protege los elementos del inmueble que conforman su particular ambiente exterior, en tanto que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radican: volumen, alturas generales y de forjados, cubiertas, fachadas, muros que conforman su tipología, patios, espacios no edificados y elementos interiores.
2. Esta protección incluye un conjunto de aspectos amplio y de naturaleza diversa, tales como:
 - a. Variables urbanísticas, vinculadas con la esencia tipológica del inmueble, definia por:
 - 1) Volumen
 - 2) Alturas generales (y de forjados)
 - 3) Patios, espacios no edificados (entendido como espacio libre interior de parcela)



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- b. Elementos físicos:
- 1) Las fachadas y los muros que conforman su tipología. Se incluyen los muros exteriores y otros muros interiores o traseros que puedan conformar su tipología, como la ubicación de patios o de las cajas de escalera.
 - 2) La cubierta, entendida como planos y elementos físicos y como geometría de la envolvente, con atención a las terrazas en cubierta y los casetones de salida.
 - 3) Los forjados, entendidos como los elementos estructurales que conforman los forjados existentes o bien su ubicación, lo que garantiza su correspondencia con los huecos de la fachada preservada.
 - 4) Los patios, entendiendo como los muros físicos que los delimitan o su ubicación y dimensiones.
 - 5) Otros elementos interiores relevantes
3. Las intervenciones genéricas permitidas para el grado de protección ambiental se describen en el artículo 36 de esta normativa.

Artículo 15. Definición y alcance del grado de Protección Parcial

1. De conformidad con lo dispuesto en la LPCC, el grado de protección parcial protege a los elementos significativos del inmueble que conforman su ambiente exterior, y que contribuyen al entorno urbano o rural en el que radica.
2. Están comprendidas en este nivel las edificaciones de valor arquitectónico con fachada y escala urbana que deben conservarse, por su aportación al ambiente urbano, siendo su interior de valor secundario o de mal estado de conservación, por lo que sólo se protegen la fachada y el volumen, es decir, se aplica a los edificios que, aún no teniendo una especial relevancia o singularidad arquitectónica, presentan valores o elementos a proteger, que pueden consistir en:
 - a. La fachada valorada por su composición, las técnicas constructivas o los materiales utilizados, con sus elementos específicos de la composición u ornamentación: balcones, ventanas, o bien otros elementos arquitectónicos de interés, carpinterías, balcones, barandillas, etc.
 - b. El carácter volumétrico y la escala del edificio, valorando positivamente la fachada.
3. Las intervenciones genéricas permitidas para el grado de protección parcial se describen en el artículo 37 de esta normativa.

Artículo 16. Entorno de protección de los bienes catalogados

1. De acuerdo con lo previsto en la LPCC, se entiende por entorno de protección la zona exterior al inmueble, continua o discontinua, que da apoyo ambiental al bien, con independencia de los valores patrimoniales que contenga, cuya delimitación se dispone a fin de prevenir, evitar o reducir la incidencia de obras, actividades o usos que repercutan en el bien a proteger, en sus perspectivas visuales, contemplación, estudio o en la apreciación y comprensión de sus valores.
2. En los casos de los bienes catalogados por el presente Catálogo, que no tienen la categoría de bienes de interés cultural ni de los que pertenecen al catálogo insular de



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

bienes patrimoniales, se entiende que el entorno de protección, con carácter general, se ajusta a la parcela en la que se implantan.

Sección 2ª. Régimen general de intervención.

Artículo 17. Definición de los tipos de intervenciones permitidas.

1. En los artículos siguientes se regulan los tipos de intervención permitidos en los inmuebles objeto de este Catálogo, de acuerdo con lo establecido en la LPCC.
2. A los efectos de su sistematización, los tipos de intervención se han agrupado en función de su objeto de la siguiente forma:
 - a. Las **intervenciones de puesta en valor**.
 - b. Las **intervenciones de mantenimiento**.
 - c. Las **intervenciones de la reparación y consolidación**.
 - d. Las **intervenciones de reforma y reconstrucción**.
 - e. Las **Intervenciones de mejora, sustitución y ampliación**

Artículo 18. Intervenciones orientadas a la puesta en valor.

1. Las **intervenciones de puesta en valor** están orientadas principalmente a los elementos de gran relevancia constructiva y/o histórica, o bien a la difusión de cualquier elemento de patrimonio cultural.
2. Incluyen las siguientes intervenciones:
 - a. **Intervenciones de investigación**: acciones que tengan como objetivo ampliar el conocimiento sobre el bien o su estado de conservación y que afecten directamente a su soporte material. Incluye acciones y procedimientos necesarios para elaborar un diagnóstico y caracterizar los materiales y los riesgos que afectan al bien.
 - b. **Intervenciones de valorización**: medidas y acciones sobre los bienes culturales o su ámbito próximo que tengan por objeto permitir su apreciación, facilitar su interpretación y acrecentar su difusión, especialmente en el ámbito educativo, y su función social.

Artículo 19. Intervenciones de mantenimiento

1. Las **intervenciones de mantenimiento** están orientadas al cumplimiento de las obligaciones básicas de la propiedad sobre los bienes.
2. Incluyen las siguientes intervenciones:
 - a. **Intervenciones de mantenimiento**: que comprende las actividades cotidianas, continuas o periódicas de escasa complejidad técnica sobre el soporte material de los bienes o su ámbito próximo para que mantengan sus características, funcionalidad y longevidad, que en los elementos catalogados se desarrollarán sin que se produzca ninguna sustitución o introducción de nuevos elementos.
 - b. **Intervenciones de conservación**: intervenciones que tengan por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de las personas titulares o poseedoras de los bienes, sobre las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En el caso de ejecutarse sobre elementos catalogados, en este tipo de intervenciones se deberán utilizar

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

materiales originales o, en todo caso, sustituirlos por otros de las mismas características.

Artículo 20. Intervenciones de reparación y consolidación.

1. Las intervenciones conducentes a la reparación y consolidación están orientadas a las mejoras necesarias destinadas a reparar, reponer y afianzar los sistemas existentes.
2. Incluyen las siguientes intervenciones:

- a. Intervenciones de **restauración**: que comprenden las acciones que pretendan, mediante la reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios del inmueble, restituir sus condiciones originales.

Las intervenciones de restauración abarcan, igualmente, las actuaciones necesarias para la eliminación de los elementos discordantes, identificados en la ficha correspondiente.

- b. La **consolidación**: que comprende las acciones que tengan por objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el adecuado funcionamiento del inmueble en relación con las necesidades del uso a que sea destinado. En su aplicación sobre elementos catalogados, en este tipo de intervenciones se utilizarán materiales cuya función estructural sea la misma que la original, debiendo justificarse la introducción de materiales y sistemas constructivos diferentes cuando fuera necesario.

Artículo 21. Intervenciones de rehabilitación y reconstrucción

1. Las **intervenciones de rehabilitación y reconstrucción están orientadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad.**
2. Incluyen las siguientes intervenciones:

- a. Actuaciones de **rehabilitación**: que comprenden las intervenciones de adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior manteniendo las características tipológicas del inmueble. Se entiende que las actuaciones de adecuación comprenden la reorganización del espacio interior con introducción de nuevos materiales e instalaciones, siempre que sea sobre los espacios o elementos que no se consideran relevantes para la definición tipológica.
- b. Actuaciones de **reconstrucción**: son las intervenciones que se aplicarán sobre los elementos catalogados que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos, debidamente documentados, debiendo respetar en todo caso la autenticidad del inmueble, entre otros, en cuanto a materiales y técnicas constructivas.

Artículo 22. Intervenciones de mejora, sustitución y ampliación

1. Las intervenciones de mejora, sustitución y ampliación tienen por objeto la sustitución de partes edificadas, la construcción de remonta y/o ampliación, así como actuaciones de demolición de elementos no catalogados.
2. Incluyen las siguientes intervenciones:
 - a. Actuaciones de **reestructuración**: son intervenciones que tengan por objeto la construcción de una nueva estructura, manteniendo las fachadas y cerramientos exteriores de las edificaciones originales y aquellos elementos singulares o



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

representativos de la edificación. En elementos catalogados tienen un carácter excepcional.

- b. Actuaciones de **remonta y ampliación**: son actuaciones de modificación de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal respectivamente cuyo contenido y características se definen en el artículo siguiente.

Artículo 23. Sobre la definición y aplicación de los conceptos de Remonta y Ampliación

1. De conformidad con el artículo anterior, se distinguen como actuaciones de modificación de los parámetros de altura y de crecimiento horizontal, los siguientes:
 - a. **Remonta**: intervención excepcional que permite un incremento de altura sobre determinadas partes del edificio catalogado. Se dispondrá retranqueada con respecto a la fachada original, al objeto de minimizar la alteración del paisaje urbano.
 - b. **Ampliación**: intervención excepcional que permite el incremento de la superficie edificable en planta.
2. Características y Condiciones de la **Remonta**. La remonta se permite con las siguientes características y condiciones:
 - a. A los efectos de este Catálogo, se definen los siguientes tipos de remonta:
 - 1) Tipo a: la nueva fachada se dispondrá retranqueada 0,50m desde la fachada protegida del inmueble.
 - 2) Tipo b: la nueva fachada se dispondrá retranqueada 1,50m desde la fachada protegida del inmueble.
 - 3) Tipo c: la nueva fachada se dispondrá retranqueada 3,00m desde la fachada protegida del inmueble.
 - b. Las características arquitectónicas de la remonta deberán integrarse con la edificación original y ser respetuosas con la fachada protegida y, en concreto, se deberá considerar lo siguiente:
 - 1) Las características formales y materiales de la nueva fachada, deberán resolverse con soluciones materiales y compositivas armónicas con el edificio protegido, evitando tanto la reproducción mimética del mismo como una solución disruptiva.
 - 2) Se evitará que el nuevo volumen compita formalmente con el bien protegido siguiendo los principios de discreción y reversibilidad.
 - 3) Preservar los elementos de remate, de cornisa, y molduras de la fachada existente.
 - 4) La posición de los forjados deberá coincidir y acometer a la misma cota que los originales, de forma que se garantice la lectura funcional de la fachada protegida.
 - c. En los casos en que se permita la remonta, se señalará tanto en el plano de ordenación como en la sección esquemática de la correspondiente ficha, indicándose el número y tipo de remonta.
 - d. Asimismo, se reconocen en este Catálogo todas aquellas remontas que difieran de las descritas en el apartado a, ejecutadas de conformidad con su correspondiente licencia, en inmuebles catalogados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Catálogo.

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			



3. Características y Condiciones de la **Ampliación**: en los casos en que se permitan intervenciones de ampliación, se aplicará lo dispuesto para la tipología edificatoria establecida en el planeamiento vigente, salvo para aquellos casos en los que se dispongan determinaciones específicas en la ficha correspondiente.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

TITULO III. CATÁLOGO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

CAPÍTULO 1. Catálogo Arquitectónico y Urbano

Sección 1ª. Cuestiones generales

Artículo 24. Naturaleza de los elementos del Catálogo Arquitectónico y Urbano

1. Se denomina como “Catálogo arquitectónico y urbano” el que tiene por objeto los bienes inmuebles de naturaleza arquitectónica y que incluye diferentes escalas urbanas.
2. En base a la diferente naturaleza de los mismos se articula en varios ficheros de elementos, en función de los tipos de bienes con características diferenciadas que, por su naturaleza, y por las diferencias de los valores patrimoniales reconocibles, y por el enfoque necesariamente diferente de lógica regulatoria. Por todo ello el catálogo arquitectónico y urbano se articula en los siguientes subcatálogos:
 - a. El **conjunto de Arquitectura (AQT)**, normalmente ubicados en parcelas privativas, ya sean de titularidad pública o privada. Se corresponde con el patrimonio arquitectónico que conforma lo urbano ya sea residencial o de otros usos (culturales, religiosos, administrativos, industriales, etc.).
 - b. **Ámbitos de Protección Ambiental Urbana (APAU)**. Son ámbitos que comprenden conjuntos de edificaciones y espacios públicos que muestran interés especial en la conformación del espacio público y en su relación con lo edificado formando un entorno de interés. Son barrios normalmente de proyecto y ejecución unitaria.
 - c. Las **obras de ingeniería (ING)**. Integran el patrimonio industrial los bienes inmuebles que, por su valor tecnológico, arquitectónico o científico, constituyen manifestaciones tecnológicas o de ingeniería. Se corresponden con puentes, depósitos de agua y centros de infraestructuras o elementos de servicios públicos.
 - d. **Espacios urbanos significativos (EPU)**. Son las plazas y espacios públicas con un valor patrimonial, son espacios con trazado y proyecto, que conforman un espacio de calidad urbana y de identidad para la ciudadanía. Son lugares de uso y dominio público en los que convergen diferentes elementos de carácter menor (cerramientos, mobiliario, esculturas, fuentes, templetas, etc.) así como elementos naturales (arbolado o vegetación significativa).
 - e. **Elementos urbanos (ELU)**. Comprende esculturas y conjuntos escultóricos, así como otras construcciones que caractericen de forma significativa un espacio urbano o la memoria del lugar. Se incluyen las esculturas significativas en espacios públicos ya que, si bien podrían ser desplazadas en los casos necesarios, están ligadas a un lugar.
 - f. **Elementos de patrimonio natural vivo (EPN)**. Los árboles singulares de interés, como elementos de naturaleza singular, inamovibles y seres vivos sujetos a procesos de las diferentes fases de la vida.
 - g. **Patrimonio etnográfico edificado (ETE)**. Formado por un conjunto de edificaciones arquitectónicas, mayoritariamente de carácter rural, ligadas a una doble característica residencial y productiva.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

Artículo 25. Los sistemas patrimoniales. Una lectura transversal y asociada del patrimonio

1. A los efectos del Catálogo Arquitectónico y Urbano, se denomina **sistema patrimonial** al conjunto de elementos que tienen en común una o varias características de diferente nivel (temporal, de adscripción estilística, tipológica o de autoría, o de proximidad).
2. La identificación de sistemas patrimoniales permite la comprensión integrada de conjuntos de elementos que tienen relación entre sí, y permite una visión transversal de los conjuntos con interacción entre ellos, que es útil para su comprensión y para el desarrollo de actuaciones de recuperación, puesta en valor y difusión.
3. Esta metodología permite completar la visión individualizada de cada elemento, ya que al asignarle como parte de uno o varios sistemas de patrimonio se establece una relación con otros elementos, próximos o distantes.
4. En el Catálogo Arquitectónico y Urbano se definen los siguientes sistemas patrimoniales:
 - a. Sistema de Arquitectura Militar.
 - b. Sistema de Arquitectura Religiosa.
 - c. Sistema de Arquitectura de Estilo Ecléctico.
 - d. Sistema de Arquitectura de Estilo Racionalista.
 - e. Sistema de Arquitectura de Viviendas Terreras.

Sección 2ª. Fichero de Arquitectura (AQT)

Artículo 26. Fichero de Arquitectura

1. El fichero de Arquitectura del Catálogo Arquitectónico y Urbano está formado por un conjunto de bienes inmuebles de carácter arquitectónico. Se trata de edificaciones en las que se han identificado un conjunto de valores patrimoniales en un grado suficiente que hace necesario algún grado de protección, ya sea completa o parcial, de acuerdo con el régimen que se establece.
2. Se corresponde con el patrimonio arquitectónico que conforma lo urbano ya sea residencial o de otros usos (culturales, religiosos, industriales, etc.).
3. Comprende el conjunto de arquitectura normalmente ubicados en parcelas privativas, ya sean de titularidad pública o privada.

Artículo 27. Contenido del fichero de Arquitectura

1. El fichero de arquitectura es el conjunto de las fichas relativa a cada uno de los elementos identificados en los planos de ordenación.
2. Comprende datos, tanto textuales como gráficos, de diferente naturaleza y alcance, ya sea informativa, valorativa o determinaciones vinculantes.

Artículo 28. Contenidos de alcance informativo

Los contenidos de alcance informativo se corresponden con la recopilación de datos generales sobre el inmueble, que son:

- a. Los datos que permiten una identificación precisa y no equívoca del inmueble catalogado:
 - 1) Un código numérico único, la referencia catastral y la dirección postal.
 - 2) Una imagen global y una segunda parcial que permita una primera identificación visual.
 - 3) Un plano de situación del edificio en su entorno a escala (1:5.000) en el que se incluyen (en su caso) las parcelas del entorno con edificios catalogados.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49 - 16/45 - Fecha de emisión de esta copia: 09-02-2026 15:08:36			

- 4) Los datos de distrito y barrio o núcleo en el que se ubica.
- 5) Las coordenadas geográficas y la cota de altitud.
- b. Los datos históricos significativos, como son la cronología o fecha del proyecto o la construcción, el técnico proyectista, el tipo de arquitectura, la titularidad pública o privada.
- c. Datos urbanísticos, en los que se incluyen las características de superficie de parcela, superficie construida y superficie ocupada (según catastro), y las de clase y categoría de suelo.
- d. Estado de conservación y uso, general, de las fachadas y de la cubierta.

Artículo 29. Contenidos valorativos

1. Se entiende por contenidos valorativos a aquellos contenidos relativos a la descripción general del elemento, la referencia a la tipología, la asignación de un estilo arquitectónico, la descripción de un número de plantas y la referencia de si el edificio cuenta con alguna remonta.
2. Descripción detallada de los elementos: Incluye la identificación de las partes con mayor interés, la descripción del sistema constructivo y en su caso los elementos discordantes que se aprecien.
3. Valoración y descripción histórica: incluye un pequeño texto que describe los aspectos específicos o genéricos, en función de la información disponible, relativo a la propia historia del edificio, así como las referencias bibliográficas identificadas.
4. Valores identificados en el elemento: Se señala si se ha considerado que poseen todos o algunos de los siguientes valores:
 - a. Valores intrínsecos (autenticidad, integridad y representatividad)
 - b. Valores patrimoniales (históricos, Artísticos y simbólico o identitario)
 - c. Valores potenciales (de contexto urbano, de puesta en valor, o vulnerabilidad)Con un texto sintético se describe el conjunto de los valores más significativos identificados.
5. En su caso se señala si es adscribible a uno o varios sistemas patrimoniales, definidos en el artículo 25.

Artículo 30. Contenidos vinculantes o determinaciones.

Los contenidos vinculantes que se señalan en el fichero y que tienen un carácter de determinaciones normativas son las siguientes:

- a. El grado de Protección asignada: Integral, Ambiental o Parcial.
- b. La sección esquemática, en la que se identifica el volumen existente y, en su caso, las posibles remontas y/o ampliaciones permitidas.
- c. La enumeración y señalamiento de las intervenciones permitidas: mantenimiento, conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración, remonta y ampliación.
- d. Las intervenciones particulares permitidas en el elemento.

Artículo 31. Determinaciones gráficas establecidas en el fichero.

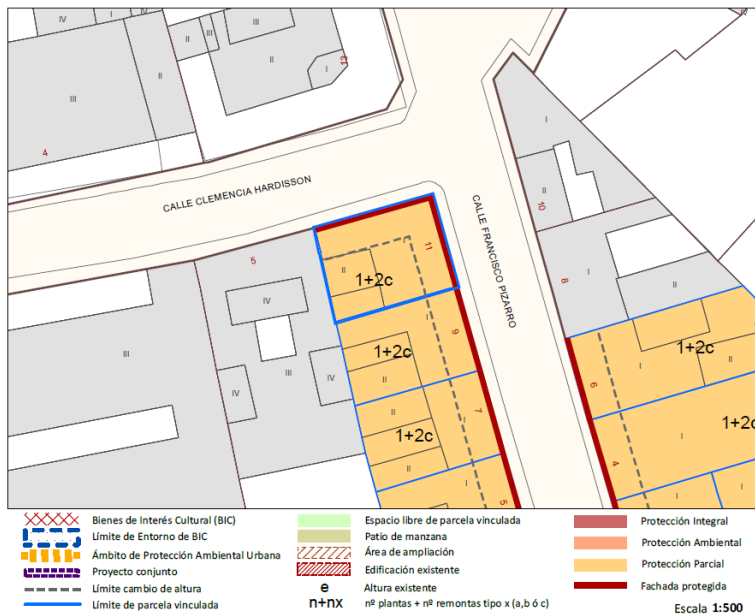
1. En cada ficha consta un detalle del plano de ordenación a escala adecuada, en el cual se grafían los siguientes elementos y condiciones:
 - a. El **grado de protección**. Mediante un código de color se diferencia la edificación protegida y el grado de protección.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- b. Se identifican los límites de la **parcela catastral** en la que se ubica el elemento catalogado.
- c. La **fachada protegida**. Identificada con una línea granate gruesa.
- d. En los inmuebles con protección **integral y ambiental**, se identifican los **ámbitos o partes** que efectivamente se encuentran sujetos a **protección**.
- e. En los inmuebles con protección **parcial**, se grafía en rojo la **fachada** protegida y el resto de la parcela de color anaranjado.
- f. Cuando proceda, se delimita el **espacio libre de parcela vinculada**.
- g. Cuando proceda, se delimita el **área de ampliación de la edificación**.
- h. **La altura permitida**. Se trata de la altura máxima edificable en cada inmueble. Cuando se señala con la letra e minúscula ("e") se refiere a la altura existente.
- i. La **altura actual** de la edificación según catastro (en números romanos).
- j. La **línea de límite de cambio de altura**, que se representa en trazo discontinuo.
- k. En los casos que proceda, se representa la delimitación BIC o el entorno del BIC que afecte al inmueble.
- l. Cuando proceda, el suelo adscrito a **patio de manzana**, de acuerdo con los parámetros del planeamiento en vigor.
- m. En los casos de inmuebles con protección integral y ambiental, se han grafado las **edificaciones existentes** en las partes no catalogadas, señalando la altura máxima permitida en número de plantas con numeración latina. En los casos en los que aparezca un código "e", se entenderá que la volumen máximo permitido es el de la edificación existente, de acuerdo con el régimen legal que sea de aplicación.
- n. Se grafía el conjunto de **elementos colindantes catalogados**, con sus respectivas condiciones de protección e intervención, con objeto de facilitar la lectura del conjunto de valores del ámbito, si bien se diferencia con claridad la parcela objeto de la ficha al grafiar su borde en azul.

PLANO DE ORDENACIÓN

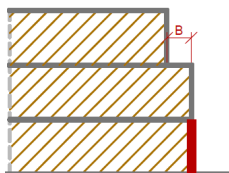


Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91		
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49	- 18/45 -	Fecha de emisión de esta copia: 09-02-2026 15:08:36



2. Además del plano de ordenación, en el fichero se dispone un **esquema-sección de la volumetría máxima permitida para el inmueble, cuyo contenido representa:**

- Número de alturas máximas edificables y su posición, distinguiendo el volumen existente en altura del máximo permitido.
- La fachada protegida, señalada con una línea roja gruesa.
- La posición y el tipo de remontas que en su caso se admitan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23:



- Remonta tipo A: no se representa el retranqueo, que deberá situarse a 0,50m de la fachada original protegida, dibujándose sobre la fachada.
- Remonta tipo B: retranqueo de 1,50m con respecto a la fachada original protegida.
- Remonta tipo C: retranqueo de 3,00m con respecto a la fachada original protegida.

Artículo 32. Condiciones de la parcela vinculada

- Se entiende por parcela vinculada aquella que está asociada a la edificación catalogada, que, con carácter general, coincide con la parcela catastral. Su delimitación se realiza en cada caso, en el Plano PO-1 Catálogo Arquitectónico y Urbano y en el detalle del plano incluido en la correspondiente Ficha del Catálogo.
- Se protege la totalidad de la parcela vinculada al edificio catalogado, quedando excluida la posibilidad de segregación o reparcelación, salvo en aquellos casos en los que concurran razones justificadas, para lo cual será necesario informe favorable del Consejo Municipal de Patrimonio Histórico con carácter previo al otorgamiento de la licencia.
- La parte de la parcela vinculada no ocupada por la edificación catalogada podrá tener dos consideraciones, en función del uso que se haga de ella, según se establezca en el Plano PO-1 Catálogo Arquitectónico y Urbano y en las Fichas correspondientes del Catálogo, y que son las siguientes:
 - Espacio libre de parcela vinculada:**
 - Se corresponde con la parte de la parcela que debe mantenerse sin edificación sobre rasante para el completo respeto y comprensión del bien protegido.
 - No se permitirá ningún tipo de edificación, a excepción de construcciones en sótano, con las siguientes condiciones: se permitirá edificar bajo rasante siempre y cuando se respete el carácter original de ese espacio libre vinculado, y no se extienda a los espacios reservados a retranqueos y separaciones a linderos, de acuerdo con las determinaciones de la tipología edificatoria correspondiente según el planeamiento vigente.
 - En el caso de disponer de edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de este catálogo, será de aplicación el régimen que corresponda en cuanto a su disconformidad con el planeamiento.
 - En estos ámbitos se deberán mantener los espacios ajardinados existentes y las especies arbóreas de porte. En el caso de que los espacios señalados estuvieran pavimentados se deberá garantizar al menos un 50% de suelo permeable ajardinado.
 - Área de ampliación:** Referida a zonas en el interior de la parcela en las cuales podrán disponerse construcciones o edificaciones, que sólo podrán realizarse

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91		
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49 - 19/45 - Fecha de emisión de esta copia: 09-02-2026 15:08:36		



en los casos y condiciones que así se determine en la correspondiente ficha del bien catalogado.

- c. **Patio de manzana:** referida a las zonas en el interior de la manzana que puedan afectar a la parcela de referencia, delimitada de acuerdo con lo dispuesto en el planeamiento vigente y en la ordenanza municipal de edificación, a los cuales se remite su regulación en cuanto a condiciones de usos, edificación bajo rasante y ocupación.

Artículo 33. Regulación de nueva edificación: volumetría máxima, condiciones y relación con el planeamiento vigente

1. En los casos en los que el Catálogo permita nueva edificación sobre la existente, ya sea mediante la remonta, ampliación o sustitución de parte de la edificación existente, la nueva edificación se ajustará a:
 - a. el número de plantas permitida en la ficha y en los planos.
 - b. el régimen previsto, en su caso, para las remontas.
 - c. La ocupación máxima (área de ampliación) señalada expresamente en la ficha y en los planos de ordenación o, en su defecto, la prevista para la tipología edificatoria de aplicación a la parcela en el planeamiento vigente.
 - d. La medición de las alturas, se regulará conforme a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Edificación. No obstante, en los casos en que se admitan remontas, la medición se realizará desde la cara superior del forjado del volumen protegido.
2. Las características formales (volumetría, materiales, composición, etc.) de la nueva edificación deberán ser coherentes, armónicas y no disruptivas con el inmueble protegido y, en concreto:
3. Para las intervenciones en parcelas con inmuebles con grado de protección ambiental en las cuales se admita, con carácter excepcional, la remonta y/o ampliación, de conformidad con lo dispuesto en la ficha y en el plano de ordenación, se exigirá un estudio de integración volumétrica, con el contenido señalado en el artículo 75 de esta normativa.

Sección 3ª. Régimen de intervenciones en los inmuebles protegidos

Artículo 34. Determinación de los tipos de intervención

1. Con carácter general, en los artículos siguientes se regula el régimen de intervención para cada grado de protección.
2. Sin perjuicio de lo anterior, en la ficha individualizada de cada inmueble se asigna el régimen específico de intervenciones permitidas, que prevalecerá en caso de contradicción sobre el régimen general de esta Normativa.
Asimismo, a falta de determinación expresa en la ficha, se aplicará el régimen general de esta Normativa.

Artículo 35. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Integral

Los tipos de intervención admitidas en los elementos con Protección Integral, según la LPCC, están muy limitados y encaminados a su conservación, restauración, consolidación, rehabilitación y puesta en valor, evitando las remodelaciones o reintegración de elementos perdidos, salvo cuando se utilicen partes originales de los mismos. Además de los tipos de intervención anteriores, se permiten únicamente las intervenciones de mantenimiento,



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

conservación, restauración y consolidación, salvo las excepciones establecidas en el artículo 74 de la LPCC.

Artículo 36. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Ambiental.

1. En los inmuebles con el grado de protección ambiental, con carácter general, se permite y exige el desarrollo de las intervenciones ordinarias de **mantenimiento y conservación**.
2. Asimismo, en este grado se permite:
 - a. Todas las intervenciones orientadas a su puesta en valor: **intervenciones de investigación y valorización**.
 - b. Las intervenciones de **restauración y consolidación**.
 - c. Las intervenciones de **rehabilitación y reconstrucción** siempre que estén orientadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad, a su modernización, redistribución y mejora de las condiciones generales, con las siguientes condiciones:
 - 1) Se permiten obras de **rehabilitación** y adecuación del interior, que incluyan la sustitución de los elementos que permitan la redistribución del espacio interior, excepto aquellos elementos singulares que se hubieran identificado.
 - 2) La rehabilitación, entendida como la reorganización del espacio interior con introducción de nuevos materiales e instalaciones. Se autorizan siempre que sea sobre los espacios o elementos que no se hubieran considerado como más relevantes para la definición tipológica.
 - 3) Estas intervenciones se podrán aplicar sobre los elementos catalogados siempre que tengan por objeto la reposición parcial de elementos destruidos o desaparecidos.
 - d. Se permiten las **intervenciones de remonta y ampliación** de forma excepcional, cuando se señale en la ficha pormenorizada y con las condiciones establecidas en ella.
 - e. Las actuaciones de **reestructuración** se permiten de forma justificada y limitada a las intervenciones necesarias que exijan mejoras de accesibilidad o necesidades técnicas. En todo caso se autorizarán las intervenciones necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad (instalación de ascensores o rampas) siempre que no alteren significativamente su tipología y que se mantengan los valores patrimoniales.
 - f. Sobre el resto de los elementos no protegidos se permiten, además de su rehabilitación, otro tipo de intervenciones, incluidas su demolición y sustitución
3. Las intervenciones autorizables deberán permitir la transformación completa de los elementos de divisiones interiores no estructurales en lugares no comunes o singulares, así como se permite la sustitución de los materiales con los que se han ejecutado y su modernización. En concreto:
 - a. En caso de justificar documentalmente su escaso valor, técnica constructiva o un alto estado de degradación, se podría permitir la sustitución del/los forjado/s por otros, pero en su misma ubicación y respetando las alturas. Asimismo, en iguales circunstancia se puede permitir la sustitución de la planta de cubierta con características análogas a las existentes u originales.
 - b. La alteración de todas las divisiones internas (excepto los elementos singulares que se hubieran identificado).

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

4. Con carácter general se debe mantener la volumetría y acabados de la cubierta, no obstante se recomienda la eliminación de los elementos claramente añadidos, y se permite la construcción de los nuevos elementos necesarios para el cumplimiento de las exigencias técnicas de ventilación, accesibilidad y producción de energía. Estas intervenciones se realizarán de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ordenanza Municipal de la Edificación.
5. Sobre el resto de los elementos no protegidos se permiten, además de su rehabilitación, otro tipo de intervenciones, incluidas la reestructuración lo que incluye su demolición y sustitución.
6. En aquellos casos en que, excepcionalmente, se permitan intervenciones de remonta, de acuerdo con lo que establezca la correspondiente ficha, deberá cumplirse con las siguientes condiciones:
 - a. La nueva fachada de la remonta deberá ubicarse en la posición que se señala en ficha, de acuerdo con las características previstas en el artículo 23 y grafiadas en las fichas respectivas. No obstante lo anterior, en el Estudio de Integración Volumétrica que deberá presentarse podrá justificarse un retranqueo mayor al establecido en el artículo 23.
 - b. Se presentará, junto con la documentación integrante del proyecto para la solicitud de la licencia un Estudio de Integración Volumétrica, en los términos establecidos en el artículo 75 de esta normativa.
 - c. Sobre la remonta, no se permitirá la disposición de terrazas ni ningún tipo de construcción auxiliar.

Artículo 37. Intervenciones genéricas permitidas en el grado de Protección Parcial

1. En los inmuebles con el grado de protección parcial, con carácter general, se permite y exige el desarrollo de las intervenciones ordinarias de **mantenimiento y conservación**.
2. Asimismo, en este grado se permite:
 - a. Todas las intervenciones orientadas a su puesta en valor: **intervenciones de investigación y valorización**.
 - b. Las intervenciones de **restauración y consolidación**.
 - c. Las intervenciones de **rehabilitación**.
 - d. Cuando se señale en la ficha pormenorizada, se permiten las intervenciones de **remonta y ampliación** con las condiciones establecidas en ella.
 - e. Las actuaciones de **reestructuración** se permiten sobre la totalidad del edificio excepto sobre la fachada. Se permite la reestructuración en las partes no protegidas del edificio, y por lo tanto, el vaciado del edificio y su sustitución, a salvo que la ficha indique expresamente alguna condición específica y siempre que se garantice la no existencia de elementos de interés patrimonial en su interior, mediante la emisión de informe por parte de técnico competente para su incorporación en el proyecto de obra.
3. Las intervenciones autorizables anteriores deben administrarse de modo que se garantice el respeto y restauración de la fachada o parte sobre la que se haya lanzado la protección parcial. No podrá justificarse la desaparición de la fachada original argumentando la imposibilidad de compatibilizar la potencial reestructuración con el elemento protegido.

En todo caso se debe preservar la altura de los forjados originales y su relación con los huecos existentes para garantizar que la fachada siga leyéndose funcional y contextualmente.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

4. En los supuestos en los que se permita el incremento en altura de la volumetría existente, el nuevo volumen deberá cumplir las siguientes características de respeto, relación e integración con la o las fachadas que se protegen:
 - a. La nueva fachada de la remonta deberá ubicarse en la posición que se señala en ficha, de acuerdo con las características previstas en el artículo 23 y grafadas en las fichas respectivas.
 - b. Deberán mantenerse ciertas condiciones de respeto y coherencia entre el nuevo edificio y la fachada protegida:
 - 1) Las características formales y materiales de la nueva fachada, deberán resolverse con soluciones materiales y compositivas armónicas con el edificio protegido, evitando tanto la reproducción mimética del mismo como una solución disruptiva.
 - 2) Se permite la repetición de ejes y proporción de huecos de la fachada protegida siempre que exista una clara distinción de lo nuevo respecto a lo original.
 - 3) Se evitará que el nuevo volumen compita formalmente con el bien protegido siguiendo los principios de discreción y reversibilidad.
 - 4) La posición de los forjados deberá coincidir y acometer a la misma cota que los originales, de forma que se garantice la lectura funcional de la fachada protegida.
 - c. Sobre la remonta, no se permitirá la disposición de terrazas ni ningún tipo de construcción auxiliar.

Artículo 38. Intervenciones sobre inmuebles sujetos a régimen de propiedad horizontal

1. En los inmuebles con división horizontal, parcial o completamente catalogados, podrán autorizarse intervenciones de manera autónoma, siempre y cuando sean sobre elementos privativos, que no afecten a zonas y/o elementos comunes del inmueble.
2. En el caso de las intervenciones que se autoricen sobre zonas y/o elementos comunes, deberán desarrollarse con proyecto único y de forma acompasada., con objeto de garantizar una intervención coherente y coordinada que mantenga las características únicas del bien inmueble.

Artículo 39. Condiciones generales de los usos en inmuebles protegidos

1. Con la finalidad de fomentar la conservación edificatoria, se liberaliza el régimen de usos de los inmuebles catalogados siempre y cuando se destinen a usos no prohibidos por el planeamiento en vigor en el ámbito, sector o zona donde esté ubicado y sean compatibles con la finalidad y grado de protección del edificio.

Quedan exceptuados de este régimen de liberalización de usos los inmuebles cuyo destino existente o previsto por el planeamiento sea el dotacional o de equipamiento. En este supuesto, podrá admitirse la compatibilidad, complementariedad y cambios de usos con aplicación de las condiciones generales establecidas en el planeamiento vigente.

2. Se permite expresamente que los inmuebles catalogados, cuyo uso sea residencial conforme al planeamiento en vigor, sean destinados al uso turístico de hospedaje en vivienda, en los términos en que disponga la legislación sectorial aplicable.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

Artículo 40. Tratamiento de las plantas bajas

1. Las obras en las plantas bajas de los edificios catalogados se someterán a las siguientes determinaciones:
 - a. Huecos. No se alterará el orden y la proporción de los huecos originales, salvo en aquellos casos en que sea necesario para cumplir con la normativa de accesibilidad..
 - b. Accesos a garaje. Con carácter general, se prohíbe la apertura de nuevos huecos con destino a acceso a garaje, salvo en inmuebles con grado de protección parcial, situados en calles en pendiente en que la existencia de un zócalo o una sobreelevación de la edificación permita la introducción de un nuevo hueco sin afectar a las características compositivas de la fachada.
 - c. El plano de las puertas de acceso o de los escaparates se adecuará a las características del edificio en cada caso concreto.
2. Regulación de publicidad. Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de la Edificación en sus determinaciones relativas a la instalación de identificadores en la planta baja en edificios catalogados, incluidos en ámbitos de bienes de interés cultural y entornos de protección.

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 2. Fichero de Ámbitos de Protección Ambiental Urbana (APAU)

Artículo 41. Naturaleza y objeto de los Ámbitos de Protección Ambiental Urbana

1. Se define como Ámbitos de Protección Ambiental Urbana (APAU) a aquellas áreas de escala urbana que comprenden conjuntos de edificaciones y espacios públicos que tienen interés especial tanto en su ordenación y en la conformación de un espacio público de calidad, como la relación con lo edificado formando un entorno de interés. Son barrios o conjuntos edificados normalmente consecuencia de un proyecto y ejecución unitaria. Sus límites, salvo excepciones justificadas, coinciden con el ámbito de proyecto y vendrá definido en los planos de ordenación.
2. Dadas sus especiales características de homogeneidad, unidad y morfología urbana, así como por sus condiciones tipológicas, son objeto de protección y requiere un tratamiento especial a fin de preservar dichas características.

Artículo 42. Contenido específico de la ficha

1. Los Contenidos de alcance informativo se corresponden con los datos que permiten una correcta identificación del ámbito protegido:
 - a. Identificación precisa y no equivoca del ámbito, con un código numérico, un plano global del ámbito, y su delimitación.
 - b. Una imagen global y otras de detalle que permiten una primera identificación visual.
 - c. Un plano de situación del ámbito en su entorno urbano.
 - d. Los datos de distrito y barrio o núcleo en el que se ubica.
 - e. Las coordenadas geográficas y la cota de altitud.
 - f. Los datos históricos significativos, como son la cronología o fecha del proyecto o la construcción, el técnico proyectista.
 - g. Datos urbanísticos, en los que se incluyen las características de superficie de parcela y superficie construida, según catastro, y las de clase y categoría de suelo.
 - h. Otros datos significativos sobre su magnitud, como la superficie global de ámbito y el número de viviendas que se incluyen.
2. Contenidos relativos a una descripción general del ámbito, con referencia de tipología y la asignación de un estilo arquitectónico:
 - a. Una descripción del conjunto.
 - b. Una valoración y descripción histórica. Incluye un pequeño texto que describe los aspectos específicos o genéricos, en función de la información disponible, relativo a la propia historia del ámbito, así como las referencias bibliográficas identificadas.
 - c. Valores identificados. Se señala si se ha considerado que poseen los siguientes valores:
 - 1) Valores intrínsecos (autenticidad, integridad y representatividad).
 - 2) Valores patrimoniales (históricos, Artísticos y simbólico o identitario).
 - 3) Valores potenciales (de contexto urbano, de puesta en valor, o vulnerabilidad).
 - 4) Con un texto sintético se describe el conjunto de los valores más significativos identificados.
3. Se describen los datos de su cronología y datos disponibles del técnico y proyecto.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

4. Una descripción general de los elementos y en su caso un estilo arquitectónico de referencia con el que se ha desarrollado.
5. Una breve descripción del sistema constructivo empleado
6. Un listado específico de intervenciones permitidas generales y las condiciones de intervención particulares.

Artículo 43. Modos de protección y régimen de intervención

1. La protección de los APAU vendrá determinada por las características a mantener: morfológicas, tipológicas, estilísticas, composición de fachada y/o materiales permitidos. Todo ello de acuerdo a lo establecido en la ficha correspondiente.
2. La protección del área está vinculada a su cualidad de conjunto de proyecto único e integrado, por lo que las intervenciones deben ser regladas y armónicas con el conjunto.
3. La preservación de los APAU se debe afrontar desde una visión integrada, que incluye varios aspectos de intervención:
 - a. Intervenciones sobre el parque residencial. Las intervenciones sobre las edificaciones deberán estar coordinadas y ser respetuosas con las tipologías y morfologías del proyecto.
Cuando las intervenciones de mejora de accesibilidad y habitabilidad puedan exigir la creación de nuevos volúmenes añadidos, estos responderán a un proyecto o solución integral para el conjunto del ámbito.
 - b. Intervenciones sobre los espacios libres. La ordenación de esos ámbitos tiene una fuerte relación con el espacio libre, sea público o privado, por lo que este se considera de interés y las intervenciones sobre él deberán ser coherentes con su carácter, vegetación y propuesta original.
 - c. Intervenciones sobre los equipamientos. Las intervenciones sobre los equipamientos deberán respetar las características originales de los mismos, manteniendo su uso o, en todo caso, implantar usos que sigan ofreciendo un servicio a la ciudadanía del ámbito.

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 3. Fichero de Obras de Ingeniería (ING)

Artículo 44. Naturaleza y objeto de la protección de las obras de ingeniería

1. El fichero de obras de ingeniería (ING) está formado por un conjunto de construcciones de diverso tipo del patrimonio los bienes inmuebles que, por su valor tecnológico, arquitectónico o científico, constituyen manifestaciones tecnológicas o de ingeniería. Se corresponden con puentes, depósitos de agua y centros de infraestructuras o elementos de servicios públicos. Se incluyen asimismo obras y elementos de constructivos de naturaleza defensiva, como restos de murallas, y de baterías o instalaciones militares.

Artículo 45. Contenido específico de las fichas

1. El fichero de Obras de ingeniería es un conjunto de documentación relativa a cada uno de los elementos y estructuras identificadas y comprende la documentación necesaria para su identificación, descripción e indicaciones de protección.
2. Los contenidos de carácter informativo son:
 - a. La descripción general del elemento y su tipología.
 - b. Los datos de ubicación y el plano de situación
 - c. La cronología y en su caso proyectista y promotor.
 - d. Estado de conservación
3. Una valoración de este:
 - a. Descripción y valoración histórica.
 - b. Valores identificados
4. Determinaciones de protección
 - a. Grado de protección. Ambiental o Integral
 - b. Intervenciones permitidas.

Artículo 46. Grados de protección

1. En función de la naturaleza y características básicas del elemento se diferencian dos grados de protección:
 - a. Tienen grado de protección Ambiental. - Aquellos elementos que disponen de espacios interiores en los que la naturaleza de su servicio o de cambio de uso pueda exigir modificaciones menores en su distribución interior.
 - b. Tienen grado de protección Integral. - Aquellos elementos en los que por la predominancia de lo estructura y/o la no existencia de espacios interiores significativos o no se puede diferenciar los mismos.

Artículo 47. Régimen de intervenciones

1. En los elementos con protección Ambiental, se permitirán intervenciones de rehabilitación de los espacios interiores que no sean característicos ni relevantes, siempre que vayan destinadas a resolver las demandas técnicas de su uso o bien de la prestación de nuevos servicios o usos.
2. En los elementos con protección Integral, se podrán desarrollar, además de las intervenciones de mantenimiento, restauración, las actuaciones que sean necesarias para mantener sus condiciones de seguridad y estructural y funcionalidad. No obstante, las intervenciones deberán ser coherentes y respetuosas con los elementos de carácter simbólico o decorativo que contienen, actuando sobre ellos para su recuperación y rehabilitación.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 4. Fichero de Espacios urbanos significativos (EPU)

Artículo 48. Naturaleza y objeto de los Espacios urbanos significativos

1. Tienen la consideración de Espacios Urbanos significativos, aquellos lugares y elementos urbanos que por sus características físicas, espaciales y de conjunto conforman un espacio de calidad e identidad urbana, tales como parques, plazas, paseos y calles, con sus elementos naturales y urbanos asociados.
2. La inclusión de un espacio urbano en el catálogo de Espacios Urbanos Significativos supone conservación de su entorno inmediato y del ambiente que genera, y una especial obligación de cumplimiento de las condiciones generales de estética urbana.
3. El mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas, planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.

Artículo 49. Contenido específico de las fichas

1. El fichero de Espacios públicos urbanos es el conjunto de datos relativo a cada uno de los espacios identificados y comprende la información necesaria para su identificación, descripción e indicaciones de protección.
2. Los contenidos de carácter informativo son:
 - a. La descripción general de espacio y sus elementos de interés.
 - b. Los datos de ubicación y el plano de situación.
 - c. La cronología y en su caso proyectista y promotor, la superficie y calificación urbanística.
 - d. Estado de conservación.
3. Una valoración del mismo:
 - a. Descripción histórica.
 - b. Estado de conservación y valores identificados
4. Determinaciones de protección
 - a. Grado de protección. Integral
 - b. Intervenciones permitidas.

Artículo 50. Régimen de intervenciones

1. En las fichas del Catálogo se establecen los elementos a proteger y las intervenciones permitidas de forma particular para cada uno de los espacios.
2. En función del carácter y de los elementos que componen los espacios públicos identificados se considera que la protección de los mismos tiene un grado análogo a la integral, entendido este de forma adecuada a su naturaleza y características.
3. En ellos se deberán desarrollar las intervenciones de conservación, restauración y rehabilitación y se permiten actuaciones de mantenimiento, restauración y pequeñas modificaciones que no alteren la esencia y características del bien protegido.
4. En base al carácter público de los mismos se podrá actuar en ellos realizando las obras de mejora y mantenimiento de las infraestructuras necesarias siempre que sean compatibles con su naturaleza y se realicen con el respeto integral a los elementos que lo conforman. No obstante, deberá considerarse lo siguiente:
 - a. En los casos en los que el mobiliario no sea de época y no esté descrito como relevante, se podrá sustituir el mismo. En todo caso el mobiliario urbano a instalar en los espacios y vías protegidas deberá estar incluido en programas,



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			



planes o proyectos que estudien su adecuación al entorno y al ambiente urbano que se protege.

- b. El arbolado y la vegetación que los conforman son elementos que caracterizan con carácter general estos espacios y en algunos casos los protagonizan, por lo tanto, deberá hacerse un esfuerzo por su cuidado y mantenimiento. Tan solo en situaciones excepcionales de grave enfermedad podrá ser sustituido por otro de similares características.
- c. No podrá modificarse el emplazamiento de los elementos urbanos protegidos cuando sean de carácter histórico o consustancial con el diseño del espacio urbano en el que se encuentran o con el propio elemento.
- d. En el caso de que en los espacios y vías urbanas que se protegen se produjesen obras de ampliación, su trazado se adaptará al del espacio original y deberá respetar, en lo posible, la legislación sobre accesibilidad y supresión de barreras físicas.
- e. En el caso de los dos cementerios catalogados, podrán desarrollarse actuaciones de puesta en valor sugiriendo recorridos e identificando los elementos más significativos, tumbas, panteones y capillas de mayor calidad.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 5. Fichero de Elementos urbanos (ELU)

Artículo 51. Naturaleza y objeto de la protección de los elementos urbanos

Este fichero comprende esculturas y conjuntos escultóricos, así como las pequeñas construcciones que caractericen de forma significativa un espacio urbano o la memoria del lugar. Se incluyen las esculturas significativas en espacios públicos y que están ligadas a un lugar.

Artículo 52. Contenido específico en las fichas

1. El fichero de Elementos Urbanos comprende un conjunto de datos relativos a cada uno de los elementos y estructuras identificadas y comprende la información necesaria para su identificación, descripción y protección.
2. Sus contenidos son:
 - a. La descripción general del elemento y su tipología.
 - b. Los datos de ubicación y el plano de situación.
 - c. La cronología y en su caso proyectista y promotor.
 - d. Estado de conservación.
 - e. Una valoración del elemento, en la que se aporta.
 - f. Descripción y valoración histórica.
 - g. Valoración global identificados.
 - h. Determinación del grado de protección.

Artículo 53. Regulación y régimen de intervención

En base a su naturaleza, las intervenciones sobre los elementos urbanos están dirigidos a su conservación, con especial relevancia de las acciones necesarias para su correcto mantenimiento ordinario.

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 6. Fichero de Elementos de Patrimonio Natural vivo (EPN)

Artículo 54. Naturaleza y objeto de la protección de elementos del patrimonio natural vivo significativos

1. El árbol desarrolla funciones ornamentales y paisajísticas, además constituye la expresión de la necesidad de un soplo de naturaleza y de que aporta un equilibrio ecológico, al ejercer funciones reguladoras y depuradoras de carácter ambiental, así como abrigo y protección para la fauna y la flora. Por todo ello el arbolado aporta una mejor la calidad de vida de los ciudadanos.
2. Se han identificado una serie de árboles y arboledas (conjuntos de plantación) de alto interés. Son elementos de valores reconocidos por la población por su aportación a la calidad del paisaje urbano, por sus características ambientales y de calidad se identifican y establecen condiciones de preservación a una serie de elementos naturales relevantes. Por todo ello se establece para ellos una protección como patrimonio natural.

Artículo 55. Identificación

1. Se diferencian dos tipos de elementos o agrupación: el Árbol protegido. Como elemento singular y con cierta autonomía) y la Arboleda protegida (conjunto arbolado normalmente de forma deliberada y ordenada.
2. Los elementos incluidos que se han catalogado y protegido se incorporan en un listado.
3. En el fichero correspondiente incluye una planimetría básica de su ubicación.

Artículo 56. Modos de protección e intervención

1. Los componentes de este grupo son elementos vivos por lo que están sujetos a una evolución en su ciclo vital natural: sufren transformaciones, patologías y muerte, por lo que su protección está condicionada a ello. No obstante, en tanto que son elementos de gran valor, la obligación de la sociedad es velar por su preservación y máxima perpetuación.
2. La preservación de los mismos depende de las características del entorno próximo y del sustrato que necesitan para su desarrollo y pervivencia, así como su estado fitosanitario, por lo tanto, desde esta doble óptica es desde la que se deben enmarcar las intervenciones, orientadas a su preservación y buen estado.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

CAPÍTULO 7. Fichero de Patrimonio Etnográfico Edificado (ETE)

Artículo 57. Naturaleza y objeto del Patrimonio etnográfico edificado

Está formado por un conjunto de edificaciones arquitectónicas, mayoritariamente de carácter rural, ligadas a una doble característica: a su carácter mayoritariamente residencial y a su enfoque rural, ligado en muchos casos con usos productivos o complementarios.

Artículo 58. Contenido específico de la ficha

1. Los contenidos de alcance informativo que permiten una correcta identificación del inmueble catalogado son:
 - a. un código numérico único, la referencia catastral y la dirección postal.
 - b. Una imagen global que permita una primera identificación visual.
 - c. Un plano de situación del edificio en su entorno a escala (1:5.000).
 - d. Los datos de distrito y barrio o núcleo en el que se ubica.
 - e. Las coordenadas geográficas y la cota de altitud.
 - f. Datos urbanísticos de clase y categoría de suelo.
 - g. Estado de conservación y uso, general, de las fachadas y de la cubierta.
 - h. Datos históricos de cronología y tipología
2. Contenidos relativos a una descriptivos y valorativos del elemento:
 - a. Una descripción general del bien.
 - b. Estado de conservación y las afecciones directas que puedan existir.
 - c. Una atribución cronológica, de tipología y de familia.
 - a. Datos constructivos
3. Los valores identificados en el elemento.
 - b. Una valoración y descripción histórica. Que incluye un pequeño texto que describe los aspectos específicos o genéricos, en función de la información disponible, relativo a la propia historia del edificio, así como las referencias bibliografías identificadas.
 - c. Un estilo arquitectónico y morfológico
 - d. Se señala si se ha considerado que poseen los siguientes valores:
 - 1) Valores intrínsecos (autenticidad, integridad y representatividad).
 - 2) Valores patrimoniales (históricos, Artísticos y simbólico o identitario).
 - 3) Valores potenciales (de contexto urbano, de puesta en valor, o vulnerabilidad).
6. Contenidos vinculantes o determinaciones normativas son las siguientes:
 - a. El grado de Protección asignada: Integral, Ambiental o Parcial
 - b. La enumeración de las intervenciones permitidas (mantenimiento, conservación, restauración, consolidación, rehabilitación, reconstrucción, reestructuración, remonta y ampliación.
 - c. Unas propuestas de intervención en el elemento.

Artículo 59. Régimen de intervenciones

El régimen e intervención será análogo al establecido sobre el grupo patrimonial de arquitectura con los siguientes ajustes:

- a. En el caso de que tenga protección integral: se debe actuar de forma análoga a lo descrito en el artículo 35 de esta normativa.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			



- b. En el caso de protección Ambiental, se deberán preservar las fachadas exteriores. Con carácter general, el volumen autorizable será el de recuperación de su volumen máximo original (que se deberá justificar documentalmente) y en caso de que el planeamiento urbanístico asigne uno mayor, se podrá incrementar el primero hasta un máximo del 30%, y siempre que no se alteren los elementos significativos del mismo
- c. En el caso de protección parcial, se deberán respetar los elementos o partes señaladas, pudiendo sustituir el resto de la edificación con otra de nueva factura acorde con el lugar (densidad, altura y tipología).



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

TITULO IV. CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO

Sección 1ª. Naturaleza y objetivos

Artículo 60. Elementos que forman parte del del catálogo arqueológico

1. El patrimonio arqueológico del municipio de Santa Cruz de Tenerife está integrado por los espacios sujetos a protección que constan en el Inventario o Carta Arqueológica de Santa Cruz de Tenerife, incluido el entorno de protección sugerido en los documentos patrimoniales de referencia.
2. De acuerdo con el mandato de la Disposición Transitoria primera de la LPCC, las cartas arqueológicas aprobadas o en trámite de aprobación a la entrada en vigor de la LPCC se incorporan a este documento de catálogo.

Sección 2ª. Grados de protección e intervención

Artículo 61. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas

1. Disponen de una serie de contenidos de alcance informativo que permiten una identificación precisa y no equivoca del mismo, con un código numérico:
 - a. El fichero tiene los contenidos de referencia catastral, coordenadas geográficas, la cota de altitud,
 - b. El nombre del yacimiento, un texto que caracteriza la tipología de yacimiento
 - c. Un plano de situación del ámbito delimitado y afectado.
 - d. Una imagen específica de detalle que permiten una identificación visual de sus valores.
 - e. Datos urbanísticos, Clase y categoría de suelo (que tiene un carácter informativo ya que está sujetos al planeamiento vigente).
2. Contenidos relativos a una descripción e identificación del elemento:
 - a. Una descripción del elemento.
 - b. Estado de conservación del mismo y señala las afecciones directas que puedan existir.
 - c. El régimen jurídico del yacimiento (BIC, Yacimiento Inventariado. O ninguno)
 - d. Una atribución cultural o cronológica. (con dos alternativas Aborigen y/o histórica)
 - e. Un capítulo Intervenciones se refiere a las intervenciones arqueológicas ya realizadas. Con una referencia bibliográfica de la fuente de la información
3. Contenidos vinculantes o determinaciones. Los contenidos vinculantes que se señalan en el fichero y que tienen un carácter de determinaciones normativas son las siguientes:
 - a. El Nivel de protección.
De acuerdo con el inventario existente y la legislación patrimonial se diferencian los siguientes niveles o intensidades:
 - 1) Tipo A Integral (de intensidad Alta) que se corresponde con aquellos que tienen la consideración de BIC.
 - 2) Tipo B Preventiva (de intensidad media) que se aplica sobre los yacimientos con la condición de inventariados.
 - 3) Tipo C (de intensidad baja)
 - b. El ámbito de protección propuesto (su descripción y una visualización grafica)
 - c. Las medidas correctoras asignadas de entre las siguientes:



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- 1) Sondeos preventivos
 - 2) Prospección intensiva
 - 3) Excavación (en área)
 - 4) Otras
4. Relativo al arte rupestre: Documentación de arte rupestre en el que se lleven a cabo los estudios propios a través del calco de los motivos o mediante otros tipos de análisis (escáner 3D, empleo de filtros digitales, metodología hiperespectral o multispectral, etc.).

Artículo 62. Grados de protección de los elementos de patrimonio arqueológico

1. De acuerdo con la LPPC en este catálogo se establecen los siguientes grados de protección sobre el patrimonio arqueológica:
 - a. Protección integral. protege la totalidad del yacimiento. Se aplicará a todos los yacimientos o conjuntos arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural o con expediente de declaración en trámite. Sin perjuicio de nuevas áreas que puedan declararse o modificarse, derivadas de las intervenciones arqueológicas sobre el territorio de acogida.
 - b. Protección preventiva protege el yacimiento de forma cautelar hasta que se determine su protección integral o su exclusión del catálogo, previa recuperación de la totalidad de la información científica que contenga a través de la oportuna actividad arqueológica. En cualquier caso, para proceder a su exclusión del catálogo, se tendrán que cumplir de manera estricta los procedimientos y fases que se establezcan reglamentariamente, que estarán orientados a garantizar la inexistencia de valor arqueológico.

Sección 3ª. Sobre la protección del patrimonio arqueológico

Artículo 63. Definiciones en relación con las categorías arqueológicas

1. **Yacimiento arqueológico**, es el lugar o el área que contiene evidencias de actividad humana de interés histórico y para cuyo estudio e interpretación son esenciales las técnicas de investigación arqueológica e histórica.
2. **Zona arqueológica**, es el lugar donde existen bienes muebles o inmuebles de interés relevantes para la historia de Canarias, cuyo estudio y valoración requieran la aplicación de la metodología arqueológica.
3. **Carta arqueológica o inventario arqueológico**. Es la recopilación de documentación de ámbito municipal donde se recoge la identificación y la localización de los yacimientos arqueológicos y permanecerá siempre abierto a fin de que puedan anotarse nuevos bienes arqueológicos como resultado de descubrimientos por azar o bien por la propia dinámica de los trabajos de investigación y gestión. La Carta Arqueológica constituye documento interno de la administración para planificar la gestión, administración y tutela del Patrimonio Arqueológico del municipio.
4. **Hallazgo arqueológico**. Sujetos a lo descrito en el artículo 94 de la LPPC
5. **Zonificación preventiva**, es el ámbito de suelo sobre el que se establece la cautela de no poder transformarlo sin la actividad arqueológica previa que se considere necesaria.

Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

Artículo 64. Sobre los hallazgos casuales.

1. Quienes, como consecuencia de remociones de tierra, obras de cualquier índole o por azar, descubran restos arqueológicos deberán suspender de inmediato la obra o actividad y ponerlo en conocimiento de cualquiera de las administraciones públicas competentes en materia de patrimonio cultural, en un plazo máximo de veinticuatro horas. No se podrá hacer público el hallazgo hasta haber realizado la citada comunicación y adoptando las medidas cautelares de protección adecuadas, a fin de no poner en peligro los bienes localizados o hallados. Las personas descubridoras y propietarias del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto tendrán derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya. El incumplimiento de las obligaciones previstas en el presente apartado privará a la persona descubridora y, en su caso, a la persona propietaria del derecho al premio indicado, todo ello sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar y las sanciones que procedan.
2. La Administración que hubiera tomado conocimiento del hecho adoptará de inmediato las medidas cautelares que garanticen la preservación de los bienes hallados, ordenando, en su caso, la suspensión de la obra o actividad que hubieren dado lugar al hallazgo o acordando la realización de la actuación que resulte necesaria, incluso la retirada de los materiales localizados o encontrados si esta última resultara imprescindible para garantizar la integridad o seguridad de los bienes.
3. La adopción de las medidas anteriores deberá ser comunicada al cabildo insular y al departamento de la Administración pública de la comunidad autónoma competente en materia de patrimonio cultural, en el plazo de veinticuatro horas siguientes al momento en que se produjo la localización o el hallazgo.
4. Si la medida cautelar consistiera en la suspensión de la obra o actividad, esta se mantendrá hasta tanto se determine con certeza el carácter de los restos encontrados y se permita expresamente la continuación de la obra o actividad o se resuelva, en su caso, la iniciación del procedimiento de protección adecuado, sin que la medida cautelar adoptada pueda exceder del plazo de seis meses, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley.
5. Los hallazgos deberán ser mantenidos en el lugar de su descubrimiento hasta que el departamento de la Administración pública de la comunidad autónoma competente en materia de patrimonio cultural autorice la realización de la oportuna actividad arqueológica, si la índole del hallazgo lo demanda.
6. Los bienes integrantes del patrimonio arqueológico que sean descubiertos en virtud de excavaciones, remociones de tierra, obras o por azar, pertenecen al dominio público, todo ello de acuerdo con la legislación del Estado.

Artículo 65. Protección cautelar de los yacimientos.

1. Las administraciones públicas de Canarias colaborarán entre sí y con el Cuerpo General de la Policía Canaria, las policías locales y el resto de los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado para adoptar las medidas oportunas en orden a impedir la alteración o destrucción de los yacimientos arqueológicos y el coleccionismo privado.
2. La persona física o jurídica, sea pública o privada, que promueva obras o actuaciones que afecten a un yacimiento arqueológico incluido en alguno de los instrumentos de protección previstos en la presente ley deberá realizar la correspondiente solicitud de licencia, comunicación previa o autorización que proceda, así como realizar y aportar un estudio de



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

impacto arqueológico, elaborado por persona con título oficial, especialista en la materia, relativo a la incidencia de las obras o actuaciones sobre los valores arqueológicos del área afectada, comprensivo de las medidas preventivas y correctoras que, en su caso, fuera preciso adoptar. Las condiciones y medidas de control recogidas en el informe técnico de la Administración competente deberán quedar recogidas en la licencia o autorización que corresponda.

3. Si fuere pertinente, la Administración competente podrá disponer que se realice la oportuna actividad arqueológica en orden a evaluar los efectos de la actuación, así como a determinar las posibles medidas protectoras a adoptar durante la obra, trazados alternativos y demás condicionantes dirigidos a la salvaguarda del yacimiento, que deberán incorporarse a las licencias o autorizaciones preceptivas. En tales casos, la financiación de la actividad arqueológica correrá a cargo de la persona promotora de las actuaciones, salvo acreditación de insuficiencia económica para realizar dicha intervención.

Artículo 66. Actividades arqueológicas

1. Son aquellas actuaciones que, mediante el empleo de la metodología arqueológica, tengan por finalidad descubrir, documentar o investigar restos materiales correspondientes a cualquier momento histórico, tanto en el medio terrestre como en el acuático.
2. Tienen la consideración de actividades arqueológicas:
 - a. **Excavación arqueológica:** Es el conjunto de actos de remoción en superficie, en el subsuelo o en medio subacuático que se realice con la finalidad de descubrir, documentar o investigar restos arqueológicos.
 - b. **Sondeo:** Es la remoción de terreno, limitada en cuanto a su área de intervención, realizada con la finalidad de comprobar la existencia de restos arqueológicos muebles o inmuebles, su naturaleza, delimitación o secuencia histórica.
 - c. **Prospección:** Es la exploración superficial sin remoción de terrenos, incluyendo los procedimientos geofísicos o electromagnéticos, tanto terrestre como subacuática, dirigida a la localización, el estudio, la investigación o el examen de datos para la detección de restos arqueológicos.
 - d. **Control arqueológico:** es la supervisión presencial por personal técnico cualificado de las actividades o actuaciones que afecten o puedan afectar a un ámbito en que exista o se presuma la existencia de evidencias arqueológicas, de tal forma que se evite cualquier afección o puedan establecerse las medidas oportunas que permitan la conservación o documentación, en su caso, de las piezas o evidencias o elementos de interés arqueológico que aparezcan en el transcurso de aquellas. La realización de controles o vigilancias no anula la posibilidad, de mediar restos de cierta entidad, de realizar a posteriori excavaciones en área abierta o sondeos, siempre bajo la consideración de técnico de la administración competente en el tema.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

TITULO V. CATÁLOGO ETNOGRÁFICO Y PALEONTOLÓGICO

Sección 1ª. Patrimonio Etnográfico

Artículo 67. Concepto de patrimonio etnográfico

1. El patrimonio etnográfico está compuesto por todos los bienes inmuebles, espacios, lugares o elementos que constituyan testimonio y expresión relevantes de la identidad, la cultura y las formas de vida tradicionales, especialmente las relacionadas con las formas de explotación y transformación de los recursos propios del territorio.
2. De acuerdo con el marco legal se considera que ostentan valores etnográficos y se incluyen en este catálogo los siguientes elementos, englobados dentro de la denominada arquitectura secundaria o subsidiaria:
 - a. Los lugares que conserven manifestaciones de significativo interés histórico de la relación tradicional y popular entre el medio físico y las comunidades humanas que lo han habitado o utilizado, especialmente aquellos paisajes culturales entendidos como territorio o espacio humanizado, cuya antropización ha configurado un modelo específico de interacción con el entorno.
 - b. Los espacios o elementos vinculados a tradiciones populares, creencias, ritos y leyendas especialmente significativos.
 - c. Las construcciones y conjuntos que manifiesten de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales resultado del hábitat popular, como poblados de casas o cuevas y haciendas.
 - d. Los bienes inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales tradicionales y populares, a las actividades primarias y extractivas, hidráulicas, a la recolección y a las actividades artesanales tradicionales, así como a los conocimientos técnicos, saberes, herramientas, prácticas profesionales y tradiciones ligadas a los oficios artesanales.
 - e. Los relacionados con el transporte, especialmente las redes de comunicación tradicionales, tales como caminos o similares.

Artículo 68. Naturaleza de catalogo municipal etnográfico

1. En base a la naturaleza limitada y encuadrada de este catálogo municipal de elementos patrimoniales establecida en la LPCC, este catálogo se limita a los elementos del patrimonio etnográfico que tienen una naturaleza física claramente identificable de inmueble.
2. De acuerdo con lo establecido en el art. 96 y 97 de la LPCC los elementos que se incluyen en este catálogo municipal etnográfico se limitan al apartado a) del art 97: *“Los bienes inmuebles, tales como las edificaciones, las instalaciones, las partes o los conjuntos de estas, cuyo modelo es expresión de conocimientos adquiridos, arraigados y transmitidos de forma consuetudinaria y utilizados tradicionalmente por las comunidades o grupos de personas”*.
3. Que en un sentido amplio incluyen los siguientes elementos:
 - a. Las construcciones y conjuntos que manifiesten de forma notable las técnicas constructivas, formas y tipos tradicionales de las distintas zonas de Canarias



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- resultado del hábitat popular, como poblados casas, cuevas, haciendas o cualquier otro tipo de lugar de habitación y resguardo dentro del ámbito rural.
- b. Los bienes inmuebles ligados a las actividades productivas preindustriales, populares de carácter rural, a las actividades primarias y extractivas, hidráulicas, a la recolección y a las actividades artesanales tradicionales.
 - c. Los bienes inmuebles relacionados con el transporte, acarreo y comercio, especialmente las redes de comunicación tradicionales, tales como viales tradicionales (caminos, cañadas, veredas, sendas, etc.).
4. No se incluyen en este apartado del catálogo el conjunto de edificaciones residenciales situadas en núcleos rurales que se describen y regulan en el grupo de Patrimonio etnográfico edificado de este documento descrito en el Capítulo 8 del Título II de este documento.

Artículo 69. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas

1. Disponen de una serie de contenidos de alcance informativo que permiten una identificación precisa y no equivoca del mismo, con un código numérico:
 - a. El fichero tiene los contenidos de referencia catastral, coordenadas geográficas, la cota de altitud.
 - b. La denominación del lugar.
 - c. Un plano de situación.
 - d. Una imagen específica de detalle que permiten una identificación visual de sus valores.
 - e. Datos urbanísticos, Clase y categoría de suelo (que tiene un carácter informativo ya que está sujetos al planeamiento vigente).
2. Contenidos relativos a una descripción e identificación del elemento:
 - a. Una descripción general.
 - b. Estado de conservación del mismo y señala las afecciones directas que puedan existir.
 - c. Una atribución cronológica, de tipología y de familia.
 - d. Estado de conservación, así como de afecciones a las que está sujeto.
3. Contenidos vinculantes o determinaciones.
 - a. Elemento protegido (dado su carácter no se diferencian grados)
 - b. Intervenciones permitidas, diferenciando las ya desarrolladas y de las propuestas de intervención.

Artículo 70. Protección y tipos de intervención

De acuerdo con las características de los elementos del patrimonio etnográfico edificado no se diferencian grados de protección, por lo que se trata de **elementos protegidos**.

Sección 2ª. Patrimonio Paleontológico

Artículo 71. Definición del patrimonio paleontológico, área de protección y de intervención

1. Se incluyen en el patrimonio paleontológico del municipio aquellos yacimientos y conjuntos paleontológicos que por su singularidad, calidad patrimonial e interés científico precisen o merecen una protección especial.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRIGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

2. El área de protección se define como el ámbito mínimo conocido de la extensión de los bienes y coincide con su entorno o perímetro de seguridad, que es el que aparece grafiado en la Ficha de control o en la cartografía adjunta.
3. Tienen la consideración de áreas de intervención paleontológica. Las que aún estando probada la existencia de restos paleontológicos “in situ”, contextualizados o no visibles, se desconoce la extensión y el valor global del bien.

Artículo 72. Determinaciones específicas de las fichas pormenorizadas

1. Disponen de una serie de contenidos de alcance informativo que permiten una identificación precisa y no equivoca del mismo, con un código numérico:
 - a. El fichero tiene los contenidos de coordenadas geográficas, la cota de altitud y la denominación del lugar.
 - b. Un plano de situación.
 - c. Una ortofoto del ámbito
 - d. Datos urbanísticos, Clase y categoría de suelo (que tiene un carácter informativo ya que está sujetos al planeamiento vigente).
2. Contenidos relativos a una descripción e identificación del elemento:
 - a. Una descripción general.
 - b. Estado de conservación del mismo y señala las afecciones directas que puedan existir.
 - c. Una atribución cronológica, de tipología y de familia.
 - d. Estado de conservación, así como de afecciones a las que está sujeto.
3. Contenidos vinculantes o determinaciones.
 - a. Elemento protegido (dado su carácter no se diferencian grados)
 - b. Intervenciones permitidas, diferenciando las ya desarrolladas y de las propuestas de intervención.

Artículo 73. Régimen de protección y condiciones de las intervenciones

1. En estas áreas no se permite ningún tipo de obra, salvo las encaminadas a su conservación, protección, consolidación, restauración, investigación y puesta en valor, previa autorización del órgano competente, sin menoscabo de otros permisos, autorizaciones o licencias que se requieran.
2. Si excepcionalmente se diera algún caso de incompatibilidad con otros usos, se requerirá un informe técnico de valoración de compatibilidad y efectos previsibles, previo a la concesión de licencia de cualquier tipo de obra.
3. Puesto que estos bienes tienen la consideración de patrimonio separado, oculto, se estructuran en multipartes y las técnicas de aproximación y conservación son muy similares a las del patrimonio arqueológico, les serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para aquél, en los mismos términos que garanticen la protección, conservación y restauración de los bienes paleontológicos catalogados, así como las posibles habilitaciones para el desarrollo de actividades que promuevan el acrecentamiento, estudio, investigación, promoción y difusión de los mismos. Aplicándose, por remisión expresa, los artículos correspondientes del patrimonio arqueológico.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

TITULO VI. GESTIÓN Y FOMENTO

CAPÍTULO 1. Procedimientos de gestión del catalogo

Sección 1ª. Licencia y regulación del régimen de licencias en sobre elementos catalogados

Artículo 74. Autorizaciones y licencias sobre bienes del Catálogo

1. Las obras y usos a realizar en los bienes catalogados deberán contar con la licencia urbanística correspondiente, sin perjuicio de las autorizaciones o informes que deba otorgar el Cabildo Insular de Tenerife en ejercicio de las competencias atribuidas legal y reglamentariamente.
2. No podrá otorgarse licencia municipal hasta que por el promotor no se acredite la obtención de los informes o autorizaciones exigibles por la legislación en materia de patrimonio histórico y cualquier otra exigencia previa que resulte aplicable.

Artículo 75. Documentación necesaria para la solicitud de licencia en bienes catalogados

1. La solicitud de licencia de obras sobre un bien catalogado exigirá, además de la documentación exigida para cualquier intervención acorde con esta naturaleza, la siguiente:
 - a. Una Memoria justificativa de la conveniencia y oportunidad de la obra a realizar, así como la explicación pormenorizada de las operaciones a ejecutar según el grado de protección y el tipo de obra permitida.
 - b. La documentación gráfica descriptiva precisa y suficiente para describir la naturaleza y características del bien y que comprende un levantamiento acotado, a escala 1:100, del estado actual del edificio y su parcela vinculada, incluyendo plantas, alzados, secciones, detalles constructivos, elementos decorativos, carpinterías y rejerías, indicando que partes son originales y cuales añadidas que perjudican al valor patrimonial del inmueble. Asimismo, se identificarán las especies vegetales más representativas, tanto en cuanto a su posición como al tipo de especie vegetal.
La documentación planimétrica que permita conocer la naturaleza precisa del bien y que como mínimo contendrá:
 - 1) Alzados del edificio, tanto del tramo o tramos de la calle a que dé fachada el edificio, como a otros patios compartidos o interiores.
 - 2) Secciones del mismo a escala adecuada.
 - 3) Los detalles constructivos o de detalle ornamentales necesarios.
 - c. La documentación fotográfica que ayude a su interpretación y descripción y que debe incluir aquella documentación fotográfica precisa que sea necesaria para describir con precisión las características de la edificación, y de forma inicial debe describir:
 - 1) Los elementos constructivos principales (estructura, portante muros, pilares y vigas.
 - 2) Los espacios significativos, en particular zaguanes, escaleras y patios interiores.
 - 3) Los acabados interiores y exteriores



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

- 4) Otros elementos, como la totalidad de las carpinterías interiores y exteriores y los solados y detalles de los elementos ornamentales exteriores o interiores que pudieran existir.
 - d. Descripción y análisis de manera sintética y somera de los elementos y técnicas constructivas existentes, especialmente en cuanto a estructura, albañilería, carpinterías, cubiertas, pavimento, canterías, instalaciones y vegetación.
 - e. Informe suscrito por técnico competente en materia de patrimonio cultural acreditativo de la existencia o no de elementos con valor patrimonial que no hayan sido identificados en la ficha correspondiente.
 - f. Estudio de Integración Volumétrica (EIV): documento en el cual deberá efectuarse un análisis que permita evaluar la forma, dimensión y posición del nuevo volumen respecto de la edificación protegida, debiendo contener una justificación expresa y detallada de la adaptación de la solución propuesta a las características constructivas y tipológicas del inmueble, así como la integración con el entorno urbano.
2. En el caso en que la intervención implique la demolición o desaparición de algún elemento se deberá señalar sobre la cartografía global y con las descripciones y fotografías adecuadas.
 3. El Estudio de Integración Volumétrica (EIV) definido en el apartado 1.f de este artículo, deberá presentarse, obligatoriamente, junto con el resto de documentación necesaria para la solicitud de la licencia, para intervenciones en parcelas con inmuebles sujetos a protección ambiental, que conlleven remonta y/o ampliación en los casos permitidos por la ficha correspondiente.

Artículo 76. Procedimiento previo al otorgamiento de licencias sobre bienes catalogados

1. Una vez presentada la solicitud de licencia sobre alguno de los bienes sujetos a protección en este Catálogo, junto con la documentación requerida en el artículo anterior, ésta será analizada por los técnicos del servicio competente en materia de otorgamiento de licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo, con el objeto de comprobar la existencia de elementos con valores patrimoniales que no se encuentren identificados en la correspondiente ficha del Catálogo.
2. En el caso de que, en la documentación presentada, se acredite que existen elementos con posibles valores patrimoniales que no se encuentren identificados en la correspondiente ficha del Catálogo, o se desprende que puedan existir, se dará traslado al Servicio de la Gerencia Municipal competente en materia de planeamiento, con el fin de que aperture expediente administrativo cuyo objeto será la comprobación y, en su caso, ratificación del informe técnico aportado. Dichas tareas de comprobación podrán incluir la visita al inmueble en caso de que se estime necesario.
La apertura de este expediente suspenderá el procedimiento de otorgamiento de la licencia.
3. En el caso de que se ratifique o compruebe la existencia de elementos con valor patrimonial en el inmueble, se elaborará informe técnico, junto con una actualización de la correspondiente ficha del Catálogo en la que se incorporarán los elementos detectados y se ajustará el régimen de intervenciones para la protección de los mismos. El informe junto con la propuesta de actualización de la ficha serán remitidos a la Comisión Municipal de Patrimonio de Santa Cruz de Tenerife, a efectos de que emita Dictamen, de acuerdo con las competencias que ostenta según su Reglamento.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

4. Emitido el Dictamen favorable por dicha Comisión, se elevará a Resolución de la Consejería-Dirección de esta Gerencia Municipal la actualización de la ficha del catálogo correspondiente, sin que ello se considere modificación del Catálogo y se publicará en la sede electrónica de la Gerencia Municipal de Urbanismo, debiendo incorporarse al Catálogo con ocasión de su primera modificación.
5. Una vez sea aprobada la actualización de la ficha del Catálogo de acuerdo con lo dispuesto en los apartados anteriores, se dará traslado de la misma al Servicio competente para la tramitación de la licencia, con el fin de que el procedimiento continúe, debiendo ajustarse el proyecto a lo que establezca la ficha actualizada.

Sección 2ª. Instrumentos de desarrollo y políticas activas de rehabilitación

Artículo 77. Medidas de fomento de rehabilitación

1. Las administraciones públicas deben apoyar la preservación patrimonial. Para ello se pueden establecer las medidas de compensación y apoyo para los propietarios de bienes catalogados.
2. Se podrán desplegar incentivos fiscales como:
 - a. La reducción del ICIO en las obras a realizar sobre ellos, la reducción del IBI. Por otra parte, podrán ser objeto de líneas de subvención en las obras de mejora y mantenimiento.
 - b. Línea de subvenciones destinadas al fomento de la investigación, protección, conservación, restauración, recuperación, promoción, difusión de bienes del patrimonio arqueológico y cultural de Canarias.
 - c. Tratamiento específico en las líneas de financiación de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad.

Artículo 78. Planes Especiales de Protección

Las administraciones públicas podrán desarrollar Planes Especiales u otros instrumentos de planeamiento y gestión análogos en los ámbitos que se consideren prioritarios. Estos instrumentos orientados a la rehabilitación de barrios deberán tener especial atención a los edificios catalogados.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

ANEXO. GLOSARIO DE TÉRMINOS

Volumetría

Conjunto de formas y dimensiones espaciales que definen el volumen tridimensional del edificio. La volumetría se refiere a la estructura externa y como se organizan los elementos, incluyendo las alturas, los planos de cubierta, las fachadas y otros aspectos que configuran el espacio en su totalidad.

Crujía

Hace referencia a una unidad estructural o espacial, generalmente compuesta por una serie de elementos estructurales (muros, pilares o vigas) dispuestos de manera paralela a la fachada o en la dirección de la carga principal. Desde el punto de vista dimensional, se trata del espacio comprendido entre dos muros o ejes estructurales consecutivos, el plano de suelo y los techos de los forjados

Primera crujía. En el plano de ordenación se ha dibujado con una sección de 4m como no obstante se refiere a la distancia real. Por lo tanto, se considera como esa primera unidad estructural, leída a partir de la fachada.

Tipología

El concepto de tipología se refiere una visión integral de un conjunto de elementos característicos de la organización de un edificio y que se leen como invariantes (aspectos o soluciones que se repiten con determinados modos de hacer) y que denominamos “tipos arquitectónicos”.

Los aspectos que definen una tipología (que caracterizan un tipo arquitectónico) incluyen el modo de ocupación de parcela, el acceso, los elementos organizadores de la distribución, los elementos de comunicación verticales (escaleras, etc.) y la ubicación de los elementos portantes.

Por lo tanto, la tipología se refiere al tipo de construcción o modelo arquitectónico que define la organización y distribución de los espacios en un edificio, basándose en su función, forma y características estructurales. Permite la clasificación del patrimonio, agrupando edificios que comparten características similares en cuanto a su disposición, materiales, usos y otros elementos de la arquitectura. Por ejemplo, son tipologías: casa terrera, villa, palacete, edificio colectivo, ermita, iglesia, fortaleza, etc.

Proyecto conjunto

Se denomina como proyecto conjunto a un conjunto de varios edificios, en general sobre parcelas independientes ejecutados de forma simultánea, pero a partir de un único proyecto técnico. Pueden ser parte de una única actuación de promoción inmobiliaria.

Se aplica también este concepto a los edificios construidos como una única unidad proyectual y de uso, que posteriormente han sido segregados en varias porciones o parcelas.

Sean edificios independientes pero que se hicieron en un único proyecto unitario, comparten características tipológicas

Fachada protegida

Elemento estructural de la edificación, que se corresponde con el frente o frentes del edificio a vía/s pública/s, sin perjuicio de que se ubique en la alineación o esté retranqueada.



Firmado por:	MANUEL FERNANDO DOMINGO - Firma Externa SARA JACINTO RODRÍGUEZ - Jefe/a de Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística	Fecha: 15-01-2026 17:55:59 Fecha: 22-01-2026 13:59:47	
Registrado en:	ENTRADA - Nº: 501/2026	Fecha: 20-01-2026 07:46	
Nº expediente administrativo: 7937/2025 Código Seguro de Verificación (CSV): 3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91 Comprobación CSV: https://sede.urbanismosantacruz.es/home/validador/3EEAE9A0B0FC3EABB746A5BB6C66EF91			
Fecha de sellado electrónico: 22-01-2026 13:59:49			

ANEXO. TABLA SÍNTESIS DE GRADOS DE PROTECCIÓN Y RÉGIMEN DE INTERVENCIÓN

TIPOS DE INTERVENCIÓN según el art. 11 de la Ley de Patrimonio Cultural de Canarias	GRADOS DE PROTECCIÓN	
	INTEGRAL	PARCIAL
CONCEPTUALES DE PUESTA EN VALOR	INVESTIGACIÓN Permitidas	Permitidas
	VALORIZACIÓN Permitidas	Permitidas
ORDINARIAS DE MANTENIMIENTO	Actuaciones obligadas	Actuaciones obligadas
	Actuaciones obligadas	Actuaciones obligadas
REPARACIÓN Y CONSOLIDACIÓN	Permitida. Es una intervención adecuada	Permitida. Es una intervención adecuada sobre la fachada protegida
	Permitida. Es una intervención adecuada sobre los elementos protegidos	Permitida. Es una intervención adecuada sobre la fachada protegida
REFORMA Y RECONSTRUCCIÓN	Admisible en edificios residenciales en obras de accesibilidad y mejora de la habitabilidad	En general admisibles. Entendida como la reorganización del espacio interior con introducción de nuevos materiales e instalaciones. Se autoriza siempre que no altere la fachada protegida.
	Recomendada. Excepto sobre los elementos discordantes.	Admisible, especialmente sobre la fachada protegida.
INTERVENCIÓNES DE SUSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN	RECONSTRUCCIÓN Excepcional de forma justificada para el cumplimiento de exigencias de accesibilidad	Se admite sobre la edificación no protegida al autorizarse la sustitución de la edificación existente.
	REMONTA No se admite	Se admite de forma generalizada. Cumpliendo las condiciones señaladas en planos de ordenación. Sujeta al cumplimiento de condiciones de integración y de posición de retranqueo.
	AMPLIACIÓN No se admite	Se admite en los casos en los que el área edificable ocupa más superficie que el edificio que se sustituye.